

347.05  
SAP  
E 4

**EKSEKUSI BARANG SITAAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA  
KHUSUSNYA TANAH HAK GUNA USAHA YANG DIBEKANI HAK  
TANGGUNGAN DITINJAU DARI IZIN PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH DI KABUPATEN JEPARA**



**TESIS**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

**BAMBANG PADMO SAPUTRO. S.H.**

**B4B 002073**

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2004**

## LEMBAR PENGESAHAN

### EKSEKUSI BARANG SITAAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA KHUSUSNYA TANAH HAK GUNA USAHA YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN JEPARA

Disusun Oleh :

**BAMBANG PADMO SAPUTRO, S.H.**

B4B 002073

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji


Pada tanggal 20-12-2004 dan dinyatakan

Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Dosen Pembimbing,

  
R. Suharto, S.H., M.Hum.

Mengetahui :

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

  
Prof. IGN. Sugangga, S.H.

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,

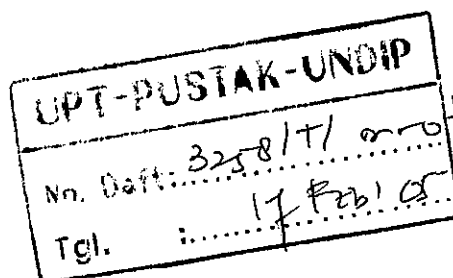
2004

Yang menyatakan



**BAMBANG PADMO SAPUTRO, SH.**

**B4B 002073**



***Executing Confiscated Commodities by State's Credit Committee Particularly on  
Land of Exertion Utilized Right That is Burdened  
Guaranteed Right From Transmission Permit on Right of Land  
in Jepara Regency Point of View***

Bambang Papdmo Saputro

Exertion Utilized Right that according to UUPA jo. Laws No. 4 1996 (UUHT) is one of the object of Guaranteed Right. According UUHT, if the debtor was in-achieved, then the exertion utilized right could be sold by the creditor for discharging of a debt through common auction based on Vendu Reglement Staatblad 1908-189 jo. Stb. 194056.

Auction for creditor is a final initiative after ways to get the credit back that given to debtor was failed.

Based to the Laws No. 45 /1960 Jo. Letter of Decision of Minister of Finance No.300 /KMK.01 /2002 on June 13, 2002, settlement of stuck credit for the Government Bank is solved by State's Credit Committee (*PUPN*) *in-casum quis (c.q)* Office of Credit Response and State's Auction (KP2LN), while for-Non-Govt Bank is solved by District Court.

Settlement of stuck credit by KP2LN is done through on several ways. One of them is declaring Letter of Coercing (Surat Paksa) according to Laws No. 49, 1960 jo. Letter of Decision by Minister of Finance, No 300 /KMK.01, 2002 Dated June 13 , 2002. It has the same legally binding as Court Decision in private case, if in 24 hours the credit wasn't paid off the guaranteed commodities like exertion utilized right would be confiscated and continued by auction. Related with transmutation of exertion utilized right, there is one regulation that compel prior consent before the transmutation act was made without auction.

The purpose of this research is explaining the confiscated commodities execution by PUPN on land of exertion utilized right without prior consent from authorized official. The research is be based on the normative juridical approach.

The research have identified that the auction of exertion utilized right doesn't require the right transmutation permit. At the contrary, for the second and third case, no require .

## INTISARI

Hak Guna Usaha yang menurut UUPA juncto Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), merupakan salah satu obyek Hak Tanggungan, dalam ketentuan UUHT apabila debitor wanprestasi Hak Guna Usaha sebagai obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dijual oleh kreditor guna pelunasan hutang melalui pelelangan umum yang diatur dalam Vendu Reglement Staatsblad 1908 - 189 Juncto Staatsblad 1940 - 56.

Pelelangan bagi kreditor adalah merupakan upaya terakhir setelah berbagai cara yang ditempuh untuk mendapatkan kembali kredit yang pernah diberikan pada debitor, namun tidak berhasil.

Penyelesaian masalah kredit macet bagi Bank Pemerintah diselesaikan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sesuai Undang-Undang Nomor - 49 Tahun 1960 Juncto Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002, sedang bagi Bank Swasta melalui Pengadilan Negeri.

Penyelesaian kredit macet oleh KP2LN dilakukan melalui beberapa kemungkinan, salah satu diantaranya melalui Surat Paksa (SP). Surat Paksa menurut Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002, - mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan hukum sama dengan keputusan hakim dalam perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, mengandung pengertian dalam waktu 1 kali 24 jam apabila hutang tidak dibayar barang jaminan berupa Hak Guna Usaha disita dan berlanjut dengan pelelangan.

Berkenaan dengan peralihan Hak Guna Usaha ada suatu ketentuan yang mengharuskan untuk minta ijin terlebih dahulu sebelum akta peralihan dibuat tanpa menyebut pelelangan. Oleh karena itu tujuan penelitian dalam tesis ini untuk mengetahui eksekusi barang sitaan PUPN atas tanah Hak Guna Usaha tanpa adanya ijin terlebih dahulu dari Pejabat yang berwenang, untuk mengetahui apabila pembeli/pembeli bersama-sama tidak mendapat ijin untuk balik namanya dan untuk mengetahui apabila sertifikatnya tidak dapat ditarik/diserahkan mengingat adanya suatu janji dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.

Adapun pendekatan yang penulis gunakan adalah yuridis normatif

Hasil yang dapat diketahui ternyata pelelangan Hak Guna Usaha tersebut tidak diperlukan ijin peralihan hak, yang diperlukan adalah pemecahan dan pelepasan yang terjadi kemudian. Dan untuk permasalahan kedua dan ketiga tidak ada namun ketentuan masing-masing mengatur apabila permasalahan tersebut terjadi.

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Berkat rahmat dan karunia Allah SWT, akhirnya penulis berhasil menyelesaikan tugas dalam menyusun tesis yang diberi judul EKSEKUSI BARANG SITAAN PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA KHUSUSNYA TANAH HAK GUNA USAHA YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN JEPARA.

Adapun tesis ini diajukan guna memenuhi salah satu syarat dalam mencapai derajat Sarjana S-2 Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro.

Mengingat tersusunnya tesis ini tidak lepas dari bimbingan dan fasilitas yang diberikan bapak - ibu yang bersangkutan dengan penyusunan tesis ini, maka sewajarnya apabila penulis ucapkan banyak-banyak terima kasih kepada beliau antara lain :

1. Bapak Prof. IGN. Sugangga, S.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
2. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Kenotariatan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing.
3. Tim Review proposal yang telah memberikan masukan dan penyempurnaan dalam penyusunan tesis ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Staf Bagian Pengajaran Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Istri dan anak-anakku yang memberi dorongan dalam penyusunan tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf apabila ada kesalahan dalam penyusunan tesis ini dan penulis mengharapkan saran dan kritik demi lebih sempurnanya tesis ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, .....

Penulis,



(Bambang Padmo Saputro, S.H.)

B4B 002073

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN .....	iii
ABSTRACT .....	iv
INTISARI .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Kegunaan Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	13
A. Pengertian dan Ketentuan Hak Guna Usaha.....	13
B. Hak Tanggungan .....	26
C. Lelang .....	55
BAB III METODE PENELITIAN .....	69
A. Metode Pendekatan .....	69
B. Spesifikasi Penelitian .....	70



C. Lokasi Penelitian.....	70
D. Subjek dan Objek Penelitian.....	70
E. Metode Pengumpulan Data .....	72
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>76</b>
A. Data Umum Lokasi Penelitian.....	76
B. Eksekusi Barang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara Khususnya Hak Guna Usaha Yang Dibebeani Hak Tanggungan dapat dilaksanakan atau tidak tanpa izin Pemindahan Hak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional mengingat adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1956  Juncto Undang-Undang nomor 78 tahun 1957.....	83
C. Akibat Hukum jika Pembeli / Pembeli Bersama-sama tidak mendapat izin dari Instansi yang Berwenang Untuk Balik Nama Tanah yang dibeli dari Lelang .....	120
D. Pelaksanaan Eksekusi Barang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara, apabila Sertifikatnya tidak dapat Diserahkan atau Ditarik Mengingat adanya janji dimaksud Pasal 14 Ayat (4) UUHT .....	123
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>125</b>
A. Kesimpulan .....	125
B. Saran .....	127

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang.**

UUPA ( Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 ), yang pada tanggal 24 September 2004 diperingati hari jadinya ke 44, merupakan peraturan dasar bagi hukum Agraria baru yang hanya mengatur asas-asas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja.

Adapun pelaksanaannya akan diatur didalam berbagai Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya, demikian dinyatakan dalam Penjelasan Umum UUPA.

Ketentuan pokok yang diatur dalam UUPA tersebut diantaranya mengenai Hak Jaminan atas tanah, yang prinsip-prinsipnya sebagai berikut :

1. Hak jaminan atas tanah disebut dengan Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.
3. Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang ( Pasal 51 )

Undang-undang yang mengatur mengenai Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan Pasal 51 UUPA tersebut tanggal 9 April 1996 baru terwujud yaitu dengan diundangkannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang Undang tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur antara lain mengenai pendaftaran pembebanan hak yang dimulai dari persiapan-persiapan apa yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) sebelum membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, kewajiban-kewajiban setelah selesainya membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan, pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang, pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dan kewajiban-kewajiban Kepala Kantor Pertanahan setelah menerima permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 114, 115, 116 dan Pasal 117 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan setelah menerima berkas lengkap permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatat pada Buku Tanah Hak Atas Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan dan selanjutnya menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya. Sertipikat hak atas tanah yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan apabila didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dicantumkan janji bahwa sertipikat akan disimpan oleh

pemegang Hak Tanggungan, sedang apabila didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji, maka sertifikat hak atas tanah itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu.

Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, terdiri dari :

- a) Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan
- b) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen ( Pasal 178 ayat ( 2 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 ).

Pada sampul sertifikat dibubuhi irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa “.

Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akte hipotik, sepanjang mengenai hak atas tanah.

Apabila Debitor tersebut tidak memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutang sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama, maka obyek Hak Tanggungan tersebut oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum, menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dengan hak mendahului dari pada Kreditor lainnya, tanpa perlu menempuh acara gugatan perdata yang banyak memakan waktu dan biaya.

Bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 ayat ( 1 ) UUHT, eksekusi dilakukan berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- b. Title eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat ( 2 ).

Dalam praktek perbankan didapati kenyataan bahwa bank selaku kreditor dalam menyelesaikan kredit bermasalah / macet ( Piutang ) akan menyelesaikan secara intern, baru apabila tidak dapat diselesaikan terutama bila ada perselisihan mengenai perjanjian kreditnya, bagi bank swasta akan menyerahkan atau menyelesaikan pengurusan piutang melalui jalur pengadilan, sedang bagi bank pemerintah melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara ( DJPLN ) dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ) berdasarkan Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara ( PUPN ) yang menyatakan :

“ Eksekusi kredit yang macet antara bank pemerintah dengan penerima kredit dilaksanakan tidak melalui pengadilan “.<sup>1</sup>

Kalau penyerahan piutang diterima, maka oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ) diterbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara ( SP3N ) yaitu surat yang menyatakan penerimaan pengurusan piutang

---

<sup>1</sup> Eugenia Liliawati Mulyani dan Hadi Setia Tunggal, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik oleh Bank*, Rineka Cipta, 1994, Editor Amin Widjaja Tunggal, Halaman 56.

negara dari penyerah ( bank ), dan dengan demikian maka pengelolaan Piutang Negara beralih kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ) dan oleh karena itu dokumen asli barang jaminan dan atau harta kekayaan Penanggung Hutang / penjamin hutang harus diserahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ).

Bila Penanggung Hutang / Penjamin datang maka dibuatlah Surat Pernyataan Bersama ( PB ) antara Panitia Cabang dengan Penanggung Hutang / Penjamin tentang jumlah hutang yang wajib dilunasi, cara-cara penyelesaian dan saksi, bila tidak datang diterbitkan Penetapan Jumlah Piutang Negara ( PJPN ) yaitu Surat Penetapan yang memuat jumlah hutang yang wajib dilunasi oleh Penanggung Hutang / Penjamin dan sekaligus diterbitkan Surat Paksa ( SP ) yang memerintahkan Penanggung Hutang / Penjamin segera melunasi hutangnya dalam waktu 1 x 24 jam setelah pemberitahuan Surat Paksa.

Surat Pernyataan Bersama maupun Surat Paksa berdasarkan Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 mempunyai irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu keputusan hakim dalam perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dengan demikian sama kekuatannya dengan Sertipikat Hak Tanggungan.

Hutang tersebut setelah diterbitkan Surat Paksa dalam waktu sebagaimana tersebut diatas tidak dilunasi, oleh Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang

Negara ( KP2LN ) diperintahkan kepada Juru Sita Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ) untuk menyita barang jaminan dan atau harta kekayaan milik Penanggung Hutang ( Hak Guna Usaha ), dan pelaksanaannya dibuat Berita Acara Penyitaan dan selanjutnya dilakukan pelelangan yaitu penjualan dimuka umum tanah Hak Guna Usaha. Dengan demikian Pelelangan sebagai tindak lanjut dari Surat Paksa adalah merupakan upaya terakhir setelah jalan damai tidak dapat diselesaikan.

Berkaitan dengan peralihan hak, khusus mengenai Hak Guna Usaha ada suatu ketentuan yang intinya menegaskan bahwa setiap perubahan yang berwujud pemindahan hak dan setiap serah pakai buat lebih dari satu tahun mengenai tanah perkebunan harus mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) dengan tidak menyebut peralihan tersebut dilakukan dihadapan PPAT atau Pejabat Lelang.

Dalam hal perbuatan sebagaimana tersebut diatas dilakukan tanpa izin terlebih dahulu dari Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka dengan sendirinya batal demi hukum dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut adalah Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Juncto Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957.

Bunyi selengkapnya Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 28 Tahun 1956 adalah sebagai berikut :

Dengan tidak mengurangi ketentuan dalam Undang Undang Nomor 24 Tahun 1954 dan peraturan-peraturan lainnya, maka setiap perbuatan yang berwujud pemindahan hak dan setiap serah pakai buat lebih dari satu tahun mengenai tanah- tanah :

- a. erfpacht.
- b. eigendoom dan hak kebendaan lainnya atas tanah untuk perkebunan dari bangsa belanda dan bangsa asing lainnya serta dari badan-badan hukum, hanya dapat dilakukan dengan izin Menteri Kehakiman dengan persetujuan Menteri Pertanian.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang tersebut dinyatakan :

Semua perbuatan yang dimaksud Pasal 1 ayat ( 1 ) yang dilakukan tanpa izin atau persetujuan pejabat tersebut dalam pasal itu dengan sendirinya batal menurut hukum dan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak atas perkebunan yang bersangkutan.

Undang-undang tersebut sampai saat sekarang masih berlaku dan belum mengalami perubahan baik, ketika masih berlaku ketentuan Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan Hypotheek yang diatur dalam Buku II Kitab Hukum Undang-undang Perdata yang berlaku Mei 1848 dan Credietverband yang diatur dalam staatsblad 1908 – 542 yang telah diperbaharui dengan staatsblad 1937- 190, Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960, dan sampai diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

“ Ketentuan inilah yang menimbulkan perbedaan persepsi diantara praktisi yang terkait dalam pelaksanaan lelang eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak Guna Usaha yang dibebani Hak



Tanggungan dan hak-hak atas tanah lainnya, yang pemindahan haknya mensyaratkan diperlukan izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang “<sup>2</sup>”.

Lelang eksekusi menurut penjelasan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan, Hak Tanggungan, Sita pajak, Sita Kejaksaan/ penyidik dan Sita panitia urusan piutang Negara.

Lelang eksekusi dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara berdasarkan Vendu Reglement Staatsblad 1908- 189 Juncto Staatsblad 1940 - 56.

Pelaksanaan Lelang eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak Guna Usaha dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara melibatkan Instansi lain seperti Kantor Pelayanan Pajak dan Kantor Pertanahan.

Masing-masing instansi terkait mempunyai pengaturan sendiri dalam melaksanakan tugasnya yang kadang-kadang dapat mengurangi kelancaran pelaksanaan eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak Guna Usaha yang dibebani Hak Tanggungan.

Sekarang ini izin pemindahan hak selain diatur dengan undang-undang diatur pula dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto. Nomor 9 Tahun 1999.

---

<sup>2</sup> Pra Survey, Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, Semarang, tanggal 3 September 2003

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 98, menyatakan :

ayat ( 1 ) : untuk pembuatan akta pemindahan hak atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut :

a. pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang

b. pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah Negara.

ayat ( 2 ) : dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat.

Sedangkan izin peralihan hak dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 diatur antara lain dalam Pasal 134 dan Pasal 135 .

Pasal 134 dinyatakan :

Izin Peralihan Hak atas Tanah diperlukan hanya untuk peralihan Hak Milik yang dipunyai oleh Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan Badan Hukum lain yang ditunjuk oleh Pemerintah, Hak Guna Usaha, Hak Pakai tanah pertanian diatas tanah Negara dan hak-hak lain yang didalam sertifikatnya dicatat memerlukan izin.

Pasal 135 dinyatakan : "Pemberian izin peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya".

Dalam kaitannya izin peralihan hak ini, menurut Prof. Boedi Harsono, SH, Walaupun tidak disebutkan dalam Pasal tersebut izin pemindahan hak masih diperlukan jika mengenai Hak Guna Usaha perkebunan besar berdasarkan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Hak Atas Tanah Perkebunan.<sup>3</sup>

Sehubungan hal tersebut seolah-olah ada 2 ketentuan yang saling bertentangan satu dengan lainnya yaitu Undang Undang Nomor 49 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 1956 juncto Nomor 76 Tahun 1957 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Juncto Nomor 9 Tahun 1999. Apabila lelang eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak Guna Usaha yang dibebani Hak Tanggungan yang didasarkan Surat Paksa dengan irah-irah berkepala “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ yang mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti keputusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti harus memerlukan izin dari instansi yang berwenang, maka Surat Paksa tersebut menjadi tak berarti lagi. Ataukah izin peralihan hak hanya diperlukan untuk peralihan hak yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) sebagai “ lex generalis “, sedang peralihan Hak Guna Usaha melalui lelang eksekusi sebagai “lex specialis“, tidak diperlukan izin peralihan hak.

Oleh karena itu berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penulis tertarik menulis masalah tersebut diatas dengan Judul **EKSEKUSI BARANG SITAAAN**

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional Edisi Revisi 2003, Djambatan Halaman 457.

**PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA KHUSUSNYA TANAH HAK GUNA USAHA YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI IZIN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN JEPARA.**

**B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka masalah yang akan diteliti adalah :

1. Apakah eksekusi Barang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak Guna Usaha yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilaksanakan tanpa diperlukan izin pemindahan hak dari Kepala Badan Pertahanan Nasional, mengingat adanya Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Juncto Undang- undang Nomor 76 Tahun 1957.
2. Bagaimana akibat hukumnya jika pembeli/pembeli bersama-sama tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang untuk balik nama tanah yang dibeli dari lelang tersebut.
3. Bagaimana pelaksanaan eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak Guna Usaha, apabila sertifikatnya tidak dapat diserahkan/ ditarik, mengingat ada janji dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.

### **C. Tujuan Penelitian.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan pokok-pokok dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah HAK Guna Usaha tanpa adanya ijin peralihan hak terlebih dahulu dari Pejabat yang berwenang.
2. Untuk mengetahui apabila pembeli/pembeli bersama-sama barang eksekusi tidak mendapat ijin dari instansi yang berwenang untuk balik namanya.
3. Untuk mengetahui barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara yang sertifikatnya tidak dapat ditarik / diserahkan mengingat karena adanya janji dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam rangka pembangunan dan atau perkembangan hukum pada umumnya khususnya berkaitan dengan Hak Tanggungan dan lelang serta dapat digunakan sebagai bahan kajian penelitian selanjutnya.
2. Secara praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan dasar atau acuan dalam menyelesaikan permasalahan yang serupa.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian dan Ketentuan Hak Guna Usaha;**

##### **1. Pengertian Hak Guna Usaha;**

Dari Pasal 16 UUPA, ditentukan macam-macam hak atas tanah, salah satu diantaranya adalah Hak Guna Usaha yaitu suatu hak atas tanah yang dahulu dikenal sebagai Hak Erfacht yang berdasarkan Ketentuan Konversi UUPA Pasal III dan Pasal V dikonversi menjadi Hak Guna Usaha apabila dipergunakan untuk Perusahaan Perkebunan dan menjadi Hak Guna Bangunan apabila dipergunakan untuk perumahan.

Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, Pasal 50 ayat (2) UUPA, Pasal 2 sampai dengan 18, Pasal 59, Pasal 61 dan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Pasal 28 ayat (1) UUPA, menyatakan “ Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan “.

Dengan kata lain Hak Guna Usaha adalah : “Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara selama jangka waktu yang tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan”.

Berlainan dengan Hak Milik tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan.

Dalam pengertian “pertanian” termasuk juga perkebunan. Oleh karena itu, maka Hak Guna Usaha tidak dapat diberikan pada tanah Hak Milik. Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan oleh Negara ( Pemerintah ), hal tersebut karena berdasarkan Pasal 10 UUPA, tanah pertanian pada azasnya wajib dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh empunya (pemiliknya).

Sungguhpun tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu khusus diperuntukkan bagi usaha pertanian, perikanan dan peternakan, namun hal itu tidak berarti yang mempunyainya tanah Hak Guna Usaha tersebut tidak boleh mendirikan bangunan di atasnya.

Bangunan-bangunan yang berhubungan dengan usaha pertanian, perikanan dan peternakan itu boleh didirikan di atas tanah yang bersangkutan, tanpa memerlukan hak atas tanah lainnya, misalnya bangunan untuk kantor.

## **2. Subyek Hak Guna Usaha,**

Subyek Hak Guna Usaha ( Pasal 30 ayat (1) UUPA Juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juncto Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 ) adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Badan hukum itu baik yang bermodal Nasional, asing maupun patungan. Apabila pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud di atas, maka dalam jangka waktu 1 tahun pemegang hak harus melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat dan apabila hak tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan, maka Hak Guna Usaha tersebut batal dengan sendirinya ( hapus karena hukum ) dan tanahnya menjadi tanah negara. Kepada mereka yang menguasai tanah tersebut dapat mengajukan sesuatu hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

### **3. Luas Minimum dan Maksimum Hak Guna Usaha;**

Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar, dan luas maksimum yang diperuntukan Hak Guna Usaha kepada Perorangan adalah luas 25 (dua puluh) Hektar.

Sedangkan luas maksimum yang diberikan kepada Badan Hukum ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang dipergunakan untuk pelaksanaan satuan usaha yang paling berdayaguna dibidang yang bersangkutan ( Pasal 5 ayat ( 3 ) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 ).



Berdasarkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 5 Tahun 1998 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 Tahun 1999 antara lain ditetapkan luas maksimum penguasaan oleh suatu Badan Hukum atau sekelompok Badan Hukum yang saham mayoritasnya dikuasai oleh seseorang tertentu adalah :

a. Untuk usaha perkebunan yang diusahakan dalam bentuk perkebunan besar dengan diberikan Hak Guna Usaha :

- Komoditas tebu : 1 propinsi : 60.000 Ha  
: Seluruh Indonesia : 150.000 Ha
- Komoditas lainnya : 1 propinsi : 20.000 Ha  
: Seluruh Indonesia : 100.000 Ha

b. Untuk usaha Tambak :

- Di Pulau Jawa : 1 propinsi : 100 Ha  
: Seluruh Jawa : 1.000 Ha
- Diluar Pulau Jawa : 1 propinsi : 200 Ha  
: Seluruh luar P. Jawa : 2.000 Ha

#### **4. Pihak Yang Berwenang Memberikan Hak Guna Usaha;**

Mengenai kewenangan pemberian Hak Guna Usaha semula berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, telah ditetapkan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ( dahulu Gubernur Kepala Daerah Tingkat I ) dalam proses Hak

Guna Usaha terbatas pada tanah yang luasnya 25 (dua puluh lima) Hektar dan jangka waktunya 5 (lima) tahun serta peruntukannya bukan untuk tanaman keras.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1990, kewenangan tersebut ditingkatkan dari yang tadinya 25 (dua puluh) hektar menjadi 100 (seratus) hektar dengan jangka waktu sesuai dengan apa yang diatur dalam UUPA yaitu diberikan untuk jangka waktu 30-35 tahun.

Dan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, ditentukan bahwa batas maksimum yang diberikan oleh Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi adalah 200 (dua ratus) hektar, sedangkan luas lebih dari 200 (dua ratus) hektar merupakan kewenangan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara, untuk Hak Guna Usaha tidak mengalami perubahan, dengan kata lain yang menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat ialah untuk tanah yang luasnya lebih dari 200 hektar, sedangkan untuk tanah yang luasnya dibawah 200 hektar, menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

## 5. Jangka Waktu berlakunya Hak Guna Usaha

Diatur dalam Pasal 29 UUPA, diatur lebih lanjut dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Juncto Pasal 17 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jadi total jangka waktu Hak Guna Usaha selama 60 tahun.

Perpanjangan hak ini dapat dilakukan sepanjang pemegang Hak Guna Usaha memenuhi syarat yang ditujukan dalam Pasal 9 ayat ( 1 ) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, syarat-syarat itu meliputi :

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, dan;
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Disamping dapat diperpanjang jangka waktu Hak Guna Usaha, maka kepada pemegang hak diberi kesempatan untuk memperbaharui permohonan Hak Guna Usahnya.

Pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang dimilikinya dengan Hak Guna Usaha sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis. Syarat-syarat untuk dilakukan pembaharuan Hak Guna Usaha adalah :

- b. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.

- c. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, dan;
- d. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha. Perpanjangan dan pembaharuan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan ( Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 )

#### **6. Peralihan Hak Guna Usaha;**

Hak Guna Usaha dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain, hal ini bisa dilaksanakan melalui jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan dan lelang.

Peralihan Hak Guna Usaha karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal, dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, baik yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara maupun Notaris – PPAT selaku PPAT profesional, dengan catatan khusus apabila Hak Guna Usaha letaknya meliputi lebih dari satu Kecamatan, maka Camat selaku PPAT tidak diperkenankan membuat akta tersebut, karena wilayah kerjanya hanya satu kecamatan dan akta peralihan tersebut hanya dibuat oleh Notaris – PPAT.

Dahulu sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta peralihan Hak Guna Usaha adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus yang berdasarkan

Keputusan Menteri Agraria ( sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional ) Nomor Sk.13/Depag/66 dijabat oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria dengan wilayah kerja seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Peralihan jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang/ kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, untuk Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ) Kota Semarang wilayah kerjanya meliputi 8 daerah Kabupaten/Kota yaitu Kabupaten Semarang, Kabupaten Kudus, Kabupaten Pati, Kabupaten Demak, Kabupaten Rembang, Kabupaten Jepara, Kabupaten Blora.

Perlu ditambahkan bahwa dengan dibuatnya Berita Acara Lelang/Kutipan Risalah Lelang, maka tidak perlu dibuatkan akta PPAT lagi.

Peralihan Hak Guna Usaha karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud di atas harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan ( Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Juncto Pasal 41, 42, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

## **7. Izin Peralihan Hak Guna Usaha;**

Sebagai bentuk pengawasan dan pengendalian Pemerintah kepada orang/ badan hukum sebagai pemegang Hak Guna Usaha dan hak-hak lain yang dalam sertifikatnya dicatat memerlukan izin untuk setiap perubahan penggunaan tanah dan setiap bentuk perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan hak tersebut baik seluruhnya maupun sebagian harus terlebih dahulu minta ijin terlebih dahulu kepada pejabat yang berwenang.

Diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Juncto Nomor 76 Tahun 1957 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Juncto Pasal 134 sampai dengan 141 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

Semula berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Juncto Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 khusus untuk Hak Guna Usaha ijin peralihan hak tersebut menjadi kewenangan Menteri Negara Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional), berapapun luasnya.

Sekarang sesuai ketentuan Pasal 135 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, izin peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pejabat yang menerbitkan keputusan pemberian haknya.

Dengan demikian Hak Guna Usaha yang luasnya 200 hektar, izin peralihan haknya diberikan oleh Kakanwil BPN, sedang untuk luasan lebih dari 200 hektar diberikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Tahun 1997, dinyatakan dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau peralihan hak yang bersangkutan dibuat.

Permohonan izin peralihan hak diajukan secara tertulis disertai alasan-alasannya ditujukan kepada pejabat yang menerbitkan keputusannya, permohonan tersebut memuat :

- 1) Keterangan mengenai pemohon :
  - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
  - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :
  - a. status hak atas tanahnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya;
  - c. jenis tanahnya ( pertanian / non pertanian );
  - d. rencana penggunaan tanah.

3) Lain – lain :

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon;
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan izin peralihan hak dilampiri dengan :

1) Mengenai diri pemohon :

- a. perorangan : foto copi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan;
- b. badan hukum : foto copi akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

2) Mengenai tanahnya :

- a. data yuridis : sertipikat;
- b. surat lain yang diperlukan

3) Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk bidang tanah yang dimohon.

Setelah berkas permohonan telah cukup untuk mengambil keputusan, pejabat yang berwenang menerbitkan izin peralihan hak atas tanah yang dimohon atau menolaknya, sedangkan kepada calon penerima hak sebelum dibuatkan akta pemindahan hak harus membuat pernyataan yang menyatakan antara lain :



- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
- b. bahwa yang bersangkutan menyadari apabila pernyataan sebagaimana dimaksud huruf a tersebut tidak benar maka tanah kelebihan tersebut menjadi obyek landreform;
- c. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud diatas tidak benar.

Perlunya ijin tersebut ditegaskan lagi dengan surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Januari 2003 Nomor 540.1 – 221, yang memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mencantumkan ketentuan tersebut secara tegas – tegas dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha serta Sertipikatnya.

Ketentuan sebagaimana tersebut diatas sangat berbeda sekali dengan ketentuan sebelumnya yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.59/DDA/Tahun 1970, yang menyatakan bahwa akta pemindahan hak dapat dibuat lebih dahulu sebelum izin tersebut diterbitkan, baru kemudian apabila ternyata balik namanya ditolak, maka sesuai dengan Pasal 3 akta pemindahan haknya, penerima hak wajib memindahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun sejak tanggal penolakan.

Jika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dan baru sesudah jangka waktu 1 tahun itu terjadi pemindahan hak kepada pihak lain, maka selain biaya pendaftaran tanah menurut peraturan yang berlaku untuk setiap tahun kelambatannya wajib dibayar pula denda sebesar  $\frac{1}{2}$  % dari nilai taksasi tanah yang bersangkutan, dengan sebanyak-banyaknya 5 %.

Demikian juga dalam setiap risalah lelang dicantum klausula jika pembeli atau pembeli bersama-sama tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang untuk balik nama dari tanah yang dibelinya itu oleh karena sesuatu hal yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku sah, maka dengan ini penjual memberi kuasa penuh kepada pembeli dengan mendapat hak substitusi untuk mengalihkan haknya kepada mereka yang mendapat izin dari pejabat yang berwenang atas nama penjual dalam urusan balik nama itu, dengan ketentuan bahwa pembayaran uang lelang yang dilunasinya tidak dapat dituntut kembali dan segala keuntungan atau kerugian-kerugian menjadi hak dan tanggungan serta resiko dari pembeli sendiri.

#### **8. Hapusnya Hak Guna Usaha.**

Hapusnya Hak Guna Usaha adalah tidak berlakunya Keputusan Pemberian Hak Guna Usaha yang diperoleh pemegang Hak Guna Usaha.<sup>i</sup>

Diatur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, ditentukan ada 7 cara hapusnya Hak Guna Usaha.

Ketujuh cara hapusnya Hak Guna Usaha tersebut meliputi :

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

- a. berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b. dibatalkan haknya oleh Pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena :
  - Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, 13 dan atau Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
  - Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada diatasnya.
- e. diterlantarkan.
- f. tanahnya musnah.
- g. tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.

## **B. Hak Tanggungan**

### **1. Obyek Hak Tanggungan**

UUPA menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

Untuk dapat dibebani Hak Jaminan Kredit dengan dibebani hak jaminan hak atas tanah, obyek Hak Tanggungan tersebut, harus memenuhi syarat :

- a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila Debitor cidra janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual.
- c. termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi ‘ Syarat Publisitas ‘ .
- d. memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, Ibid, Halaman, 425.

Syarat-syarat tersebut tersirat dan tersurat dalam UUHT dan disebut dalam penjelasan umum angka 5 dan penjelasan Pasal 4 ayat ( 1 ).

Sehubungan syarat-syarat tersebut, yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah :

- 1) Yang ditunjuk dalam Pasal 4 ayat ( 1 ) :
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan ( Pasal 25, 33, dan Pasal 39 UUPA )
- 2) Yang ditunjuk Pasal 4 ayat ( 2 )  
 Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.<sup>5</sup>

Didalam UUPA tidak ditentukan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. Dalam perkembangannya Hak Pakai atas tanah Negara wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dan kenyataannya dapat dialihkan yaitu diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas.

Didalam UUHT, maka Hak Pakai atas tanah Negara ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan.

Tidak termasuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan biarpun didaftar menurut sifatnya tidak dapat dipindah tangankan. Juga bukan obyek Hak Tanggungan, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Ibid, Halaman, 426.

Pernyataan, bahwa Hak Pakai tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan bukan merupakan perubahan UUPA, melainkan penyesuaian ketentuan dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri, serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukan sebagai jaminan.

Demikian dijelaskan pertimbangannya dalam Penjelasan Umum angka 5 dari UUHT.<sup>6</sup>

3) Yang ditunjuk Pasal 27 jo Undang -undang Nomor 16 Tahun 1985 :

- a. Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
- b. Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang dibangun berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.<sup>7</sup>

Selain itu UUHT mengatur tidak hanya dibebankan terhadap hak atas tanah, tetapi berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah dan merupakan tanah hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pembebanan yang bersangkutan.

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, Ibid , Halaman 426.

<sup>7</sup> Boedi Harsono,. Halaman 426

Pasal 4 ayat ( 4 ) UUHT, menyatakan :

“ Hak Tanggungan dapat juga diberikan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan “.

Perluasan obyek Hak Tanggungan ini mencakup benda yang berada diatas tanah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan.

Azas pemisahan horisontal ini telah menembus azas pelekatan ( accessie ) yang dianut oleh KUH Perdata. Namun UUHT yang menganut azas pemisahan horisontal tidak bersifat otomatis akan tetapi didasarkan pada perjanjian. Jadi tidak seperti KUH Perdata yang menganut azas pelekatan dan berlaku secara otomatis.

Bagian dari suatu benda dengan sendirinya mengikuti hukum benda pokoknya.

Dalam hal benda yang melekat diatas bukan milik pemegang hak atas tanah, maka pembebanannya harus dengan turut sertanya pemegang atau pemilik hak atas tanah. Pemilik benda / pemegang / pemilik tanah wajib menandatangani bersama-sama akta pemberian Hak Tanggungan dan keduanya menjadi pemberi Hak Tanggungan.

Dengan demikian pemilik benda dan pemilik hak atas tanah, keduanya menjadi debitor dan bertanggung rentang terhadap hutang.<sup>8</sup>

Juga dalam Pasal 15 Undang Undang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan :

“ Pemilik rumah oleh pemilik hak atas tanah, rumah beserta tanahnya dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan “.

UUHT telah menentukan bahwa UUHT berlaku untuk UURS ( Pasal 27 UUHT ) tetapi tidak menentukan bahwa UUHT berlaku untuk

---

<sup>8</sup> Mariam Darus Badrulzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandor Maju, 2004, Halaman, 34-35.

Undang-undang Perumahan dan Pemukiman. Namun demikian UUHT berlaku juga terhadap Undang-undang Perumahan dan Pemukiman, karena UUHT mencabut ketentuan hipotik, termasuk ketentuan hipotik didalam Undang-undang Perumahan dan Pemukiman.

Dengan sendirnya ketentuan hipotik itu diganti dengan Hak Tanggungan ( Pasal 15 UUPP )<sup>9</sup>

## **2. Subyek Hak Tanggungan.**

Diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 9 UUHT. Dalam kedua Pasal itu ditentukan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pemberian Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan penerima atau pemegang Hak Tanggungan.

### Pemberi Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 8 UUHT, disebutkan siapa pemberi Hak Tanggungan itu. Pemberi Hak Tanggungan adalah Orang perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Seperti telah dijelaskan diatas bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia. Dengan demikian maka yang dapat memberikan Hak Tanggungan atas tanah Hak Guna Usaha adalah mereka yang disebut diatas.

---

<sup>9</sup> Mariam Badrus Badruzaman, Ibid Hal 38.

Orang asing tidak mempunyai hak untuk mempunyai Hak Guna Usaha dan dengan demikian tidak dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan ( Prinsip Nasionalitas ).

Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah Debitor itu sendiri ( yang berhutang ). Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik Debitor.

Bisa juga Debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari 1 ( satu ) masing-masing kepunyaan Debitor dan pihak lain. Atau Debitor bersama pihak lain jika benda yang dijadikan jaminan hutang milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu Perseroan Terbatas sedang tanah milik Direkturnya.

Dalam Pasal 8 ayat ( 2 ), demikian juga dalam penjelasan, ditentukan kewenangan pemberi Hak Tanggungan itu harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, yaitu pada tanggal dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang menentukan saat kelahiran Hak Tanggungan dibebankan.

Tetapi sebenarnya kewenangan itu juga harus sudah ada pada waktu diberikan Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, biarpun tidak selalu wajib dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan, kalau tanah yang bersangkutan memang belum terdaftar.

Kalau tanahnya belum terdaftar kewenangan pemberian Hak Tanggungan dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, misalnya Surat Keterangan Waris atau Pemindahan Hak, yang dapat memberikan keyakinan kepada PPAT yang membuat APHT nya, bahwa pemberi Hak Tanggungan memang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Sudah barang tentu menerima jaminan tanah dalam keadaan belum terdaftar, lebih-lebih kalau diperoleh pemberi Hak Tanggungan



melalui pemindahan hak, mengandung resiko yang harus dipertimbangkan dengan seksama oleh pemberi kredit.<sup>10</sup>

Adapun yang melatarbelakangi ketentuan dimaksud adalah : didalam hukum kebendaan terdapat adagium azas nemo plus in alium transfere potest quam ipse habet artinya seseorang tidak berhak memindahkan sesuatu yang lebih besar dari hak yang dimilikinya.

Makna yang terkandung didalam adagium ini adalah bahwa seseorang yang mengalihkan haknya harus memiliki wewenang menguasai ( beschikkingbevoegd ) untuk mengalihkan haknya.<sup>11</sup>

### Pemegang Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 9 UUHT, disebutkan siapa pemegang Hak Tanggungan itu. Pemegang Hak Tanggungan adalah Orang perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Orang itu bisa orang asing dan bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di Luar Negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia. ( Penjelasan Pasal 10 ayat ( 1 ) ).

### **3. Pembatasan Dalam Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit.**

Sebagaimana diketahui, hak – hak atas tanah tertentu yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pemegang hak atas tanah yang bersangkutan pada prinsipnya bebas untuk menjaminkan tanahnya guna memperoleh kredit dalam rangka

<sup>10</sup> Boedi Harsono, op cit Hal 431.

<sup>11</sup> Mariam Badrus Badruzaman, op cit, Hal 49

pembangunan usahanya maupun untuk keperluan lainnya. Namun dalam hal tertentu peraturan perundangan membatasi penggunaan hak atas tanah tersebut sebagai jaminan kredit. Pembatasan tersebut misalnya dapat kita baca ketentuan Pasal 39 ayat ( 1 ) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa : “ PPAT menolak membuat akta jika obyek perbuatan hukum yang sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridis “.

Karena umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak ada sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib ditanyakan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Jika jawabannya tidak tersangkut dalam suatu sengketa didalam APHT perlu dicantumkan pernyataan tersebut sebagai jaminan bagi kreditor penerima Hak Tanggungan.

Mengenai masalah tersebut ditentukan dalam Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomoer 3 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa PPAT wajib menolak membuat APHT, apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis, bahwa yang akan dijadikan obyek Hak Tanggungan sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa.

Pemberitahuan ini disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib atau surat gugatan ke Pengadilan Negeri. Mungkin juga penolakan dilakukan apabila ada surat keberatan yang ditujukan kepada pemegang hak

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat ( 2 ) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan dokumen lainnya yang membuktikan adanya sengketa.

Dalam hal pemberitahuan yang dimaksud di atas tidak ada, PPAT membuat APHT sesudah pemegang hak atas tanah membuat pernyataan bahwa yang akan dijadikan obyek Hak tanggungan itu tidak dalam sengketa dan pernyataan tersebut diterima oleh penerima Hak Tanggungan.

#### **4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.**

Diatur dalam Pasal 10 sampai 15 Undang-undang Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaannya Pasal 96, 97, 98, 100, 101, 102, 114 sampai dengan 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Proses Pembebanan Hak Tanggungan, terdiri atas 2 tahapan yaitu :

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin ;
- b. tahap pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

#### **Tahap Pemberian Hak Tanggungan.**

Dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa :

“ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang tertentu yang dituangkan didalam dan

merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut “.

Perjanjian tersebut dengan sendirinya harus tertulis: Bisa berupa akta dibawah tangan, bisa juga berbentuk otentik, tergantung pada ketentuan-ketentuan yang mengatur materi perjanjian utang tersebut.

Bahwa Hak Tanggungan diberikan di Kantor PPAT dengan dibuatnya APHT yang bersangkutan.

PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 angka 4 UUHT Juncto Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebut sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Dalam kedudukannya sebagaimana yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam Pasal 1 Angka 5 disebutkan apa yang dimaksud dengan APHT , yaitu “ Akta PPAT yang berisi Pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan hutang “.

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta PPAT (monopoli).

Berbeda dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), menurut Pasal 15 Ayat (1) selain dibuat oleh PPAT dapat pula dibuat oleh Notaris.

Dalam Pasal 96 ayat (3) Peraturan menteri negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bila mana APHT yang bersangkutan didasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang disediakan.

Sebelum melaksanakan APHT, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan aslinya.

Dalam melakukan pemeriksaan atau pengecekan ada 3 (tiga) kemungkinan hasil yang didapat.

Pertama, apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli Cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Pada halaman buku tanahnya dibubuhkan cap/ tulisan dengan kalimat “ PPAT ..... telah minta pengecekan sertipikat”, kemudian diparah dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : ”sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan”, kemudian diparap.

Ketiga, apabila sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik apa data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau Surat Ukur yang bersangkutan, untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat dikantor pertanahan.

Pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun. Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

Penerbitan SKPT dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 ( tujuh ) hari kerja terhitung pada hari pengecekan.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (sertipikat palsu) atau data yang dimuat

didalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Setelah perjanjian pokok dilaksanakan, menurut pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi Hak tanggungan, penerima Hak Tanggungan dan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Para saksi memberikan kesaksian mengenai :

- a. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- b. telah dilaksanakan perbuatan hukum oleh para pihak;
- c. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta ( Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ).

Pemberian Hak Tanggungan pada azasnya wajib dilakukan sendiri pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan dikuasakan kepada orang lain dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan PPAT-Notaris dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

- b. Tidak memuat kuasa substitusi.

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabang atau pihak lain.

- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat ( 1 ) UUHT.



Sebelum akta ditanda tangani PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu. Akta APHT dibuat sebanyak 2 ( dua ) lembar semuanya asli ( “ in originale “ ) yang di tanda tangani oleh Pemberi Hak Tanggungan, Kreditur Penerima Hak Tanggungan dan 2 ( dua ) orang saksi serta PPAT.

Dalam pembuatan APHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk “ grosse “. Lembar Pertama tersebut disimpan di Kantor PPAT. Lembar Kedua dan 1 ( satu ) salinannya yang diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan pada Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan berikut warkah yang diperlukan diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Dalam memenuhi syarat specialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun hutang yang dijamin, menurut Pasal 11 ayat (1) di dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak – pihak tersebut;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas Debitor, kalau pemberi Hak Tanggungan bukan Debitor;
- d. nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan adalah suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak tahu siapa penghadap kepadanya dan karena tidak tahu siapa yang menanda tangani

aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

Kalau tidak tahu domisili para pihak, bagaimana kita bisa tahu dimana debitor harus melaksanakan kewajibannya dan dimana gugatan kreditor diajukan.

Kewajiban penyebutan secara jelas hutang, untuk mana diberikan jaminan merupakan konsekwensi dari kedudukan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian aksesoir pada perjanjian pokok. Karena suatu perjanjian aksesoir adanya berpokok dan berakhir tergantung pada perjanjian pokok, maka sudah tentu identitas perjanjian pokoknya, penting sekali untuk perjanjian aksesoirnya.

Yang dimaksud nilai tanggungan adalah besarnya beban tanggungan yang dipasang ( yang menindih ) benda jaminan, merupakan batas maksimum kreditor pemegang Hak Tanggungan atas hasil eksekusi obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Uraian jelas mengenai obyek Hak Tanggungan berkaitan hak atas tanah, Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya akta pembebanan Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut diatas dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Disamping hal yang wajib tersebut, dalam Pasal 11 ayat (2) dimungkinkan adanya janji-janji yang sifatnya fakultatif dalam arti boleh

dikurangi atau ditambah asal tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Janji - janji tersebut yaitu :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kepada pemegang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan di asuransikan;

- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat ( 4 ) UUHT.

Janji-janji ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji ini dalam akta pemberian Hak Tanggungan. Diluar janji-janji tersebut para pihak dapat pula dibuat janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan azas perjanjian, asal tidak melanggar undang-undang, ketentuan umum dan kesosilaan. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian disimpan pada Kantor Pertanahan yang administrasinya bersifat terbuka bagi umum dan salinannya menjadi bagian dari sertifikat Hak Tanggungan juga terpenuhi syarat publisitas. Dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kekuatan memikat kepada pihak ketiga.

Biarpun bersifat fakultatif tetapi janji tersebut wajib dicantumkan dalam APHT.

Pasal 11 ayat ( 2 ) huruf e UUHT, menyatakan :

“ Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji “.

Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan :

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Janji tersebut diperlukan untuk memenuhi persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan yang ditetapkan dalam Pasal 6.

Juga dalam APHT sesuai Pasal 12 UUHT tidak dibenarkan diperjanjikan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji, apabila hal tersebut dilanggar maka akta tersebut batal demi hukum.

Pasal 12 UUHT, menyatakan :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum”.

#### Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

Sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, salah satu dari obyek pendaftaran tanah adalah Hak Tanggungan. Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “rechtskadaster” atau “legal cadastre”)

Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Juncto Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
- b. Untuk menyediakan informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan/ Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar dikantor Pertanahan tersebut, maka data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum.

Ini sesuai dengan azas pendaftaran yang terbuka sebagai dinyatakan dalam Pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat 2, pasal 33 dan pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggungjawab yang bersangkutan sendiri.

Bagi PPAT hal ini merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta ( Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) Juncto Pasal 97 Peraturan Menteri negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggaranya Pendaftaran Tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Untuk itu, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan hak dan hapusnya hak wajib didaftarkan.

Berkenaan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tersebut diatas pasal 13 ayat ( 1 ) UUHT, menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan.

Dengan diberikan Hak Tanggungan dihadapan PPAT, baru dipenuhi syarat specialitas, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa, seperti hak

untuk mendahului dari pada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*), hak untuk dapat tetap menjual lelang benda jaminan biarpun sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*), hak *preference* dari pemegang Hak Tanggungan untuk tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemebri Hak Tanggungan (pasal 21 UUHT Jo pasal 56 UU No. 4 Tahun 1998) dan ke mudahan dan kepastian hukum dalam eksekusi.

Bagi kelahirannya masih harus dipenuhi syarat publisitas yaitu pendaftaran oleh Kantor Pertanahan atas dasar data didalam APHT serta berkas pendaftaran dari PPAT dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bentuknya ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dengan dibuatnya buku tanah tersebut Hak Tanggungan yang bersangkutan lahir dan krediturnya menjadi pemegang Hak Tanggungan dengan hak-hak istimewa seperti tersebut di atas.

Mengingat pentingnya kelahiran Hak Tanggungan tersebut bagi kreditur, oleh UUHT ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan.

Menurut pasal 13 ayat 4 UUHT, tanggal tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ketujuh itu hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.



Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan adalah jika obyek Hak Tanggungan berupa :

1. Hak Milik Atas satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, tanggal penerimaan berkas PPAT yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT, yang memuat tanda tangan petugas kantor pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan. ( Pasal 114 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 );
2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi Hak Tanggungan, tanggal pencatatan peralihan haknya pada buku tanah dan sertifikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan. ( Pasal 115 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 );
3. Hak Atas Tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang terdaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, tanggal selesainya pemisahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya buku tanah dan diterbitkan sertifikat haknya atas nama pemberi Hak

Tanggungan. ( Pasal 116 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 );

4. Hak Milik Bekas Milik Adat yang belum didaftar, tanggal dibuatnya buku tanah dan diterbitkan sertipikat Hak Milik yang bersangkutan atas nama pemberi Hak Tanggungan. ( Pasal 117 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ).

Untuk itu sesuai pasal 13 ayat 2 UUHT, PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah-warkah lain yang diperlukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan wajib tetap memprosesnya. Tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Misalnya Hak Tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena tanah yang bersangkutan telah kedahuluian terkena sita jaminan.

Demikian juga dalam memilih cara pengirimannya, resiko mengenai tidak terlaksannya ketentuan UUHT yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman yang tidak tepat menjadi tanggung jawab PPAT

yang bersangkutan dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugas oleh Kepala Kantor Pertanahan.

#### 5. Sertipikat Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan ( Pasal 14 UUHT ). Bentuk dan isi sertipikat Hak Tanggungan telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan dimuka, sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai grose akta, sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pengertian tersebut penting untuk bisa menggunakan Lembaga yang diatur dalam Pasal 224 HIR, mengenai peraturan eksekusi yang dikenal sebagai "parate excecucie", yang ada pada lembaga hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek dipersyaratkan diserahkan grosse acta hypotheek.

Ketentuan ini diberlakukan dalam lembaga Hak Tanggungan berdasarkan pasal 26 UUHT yang menyatakan :

“ Selama belum ada peraturan perundangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 14, peraturan mengenai eksekusi

hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Dalam rumusan pasal tersebut memang disebutkan penyerahan “grosse acta hypotheek “ sebagai syarat penggunaan eksekusi hypotheek, hal ini karena sistim pendaftarannya yang dianut hak barat adalah pendaftaran acta (Registration of deed) dengan surat tanda bukti adanya hak tersebut adalah grosse acta.

Tetapi sejak pendaftaran tanah diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) menggunakan sistim pendaftaran hak (Registration of titles), surat tanda bukti adanya hak atas tanah dan Hak Tanggungan adalah sertipikat.

Mengenai Hak Tanggungan surat tanda buktinya adanya Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

## **6. Hapusnya Hak Tanggungan**

Diatur dalam Pasal 18 sampai dengan 19 UUHT, diatur lebih lanjut dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 122 sampai dengan Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Pasal 18 UUHT disebutkan sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu :

- a hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

- c pembersihann Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya utang piutang yang dijamin pelunasan piutangnya. Apabila piutangnya itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus pula.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh hapusnya hutang yang dijamin dilakukan berdasarkan :

- a. pernyataan dari kreditor bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas, yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan dibawah tangan, atau
- b. tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut, atau
- c. kutipan risalah lelang obyek Hak Tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan surat pernyataan dibawah tangan ( Pasal 122 ayat ( 1 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 ).

Hak Tanggungan merupakan suatu hak yang diberikan dan dipunyai oleh Kreditor berdasarkan perjanjian dan undang-undang. Adalah logis bahwa hak itu boleh digunakan atau tidak atau bahkan dilepaskan oleh Kreditor. Kesemuanya itu adalah sesuai dengan prinsip sesuatu hak. Pembuat undang-undang menetapkan bentuk pelepasan hak tersebut yaitu harus dibuat dalam bentuk (pernyataan) tertulis yang dibuat oleh pemegang Hak Tanggungan dan ditujukan kepada pemberi Hak Tanggungan ( Pasal 18 ayat (2) UUHT ).

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan surat pernyataan dari pemegang Hak Tanggungan bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan atas seluruh atau sebagian obyek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam akta otentik atau surat pernyataan dibawah tangan ( Pasal 122 ayat ( 2 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 ).

Sedang yang dimaksud pembersihan adalah pembersihan dari sisa beban Hak Tanggungan yang menindih obyek Hak Tanggungan. Kalau sisa beban Hak Tanggungan yang menindih obyek Hak Tanggungan dibersihkan maka tidak ada lagi beban Hak Tanggungan yang melekat pada obyek Hak Tanggungan. Pada azasnya seorang pembeli obyek Hak Tanggungan dalam suatu lelang, baik lelang eksekusi maupun sukarela dapat minta pembersihan obyek Hak Tanggungan yang dibelinya dari sisa beban yang jumlahnya melebihi harga pembelian (Pasal 19 ayat (1) UUHT) sehingga pembeli lelang akan menjadi pemilik obyek lelang bersih dari segala beban.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dilakukan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang menyatakan hapusnya Hak Tanggungan tersebut ( Pasal 122 ayat ( 3 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997).

Hapusnya hak atas tanah bisa mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hak atas tanah tersebut seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27, 34, 40 UUPA juncto pasal 17, 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya hak yang dibebani Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan :

- a. catatan di Kantor Pertanahan bahwa hak yang bersangkutan telah hapus karena sudah habis jangka waktunya, atau
- b. keputusan dari pejabat yang berwenang mengenai pembatalan, atau pencabutan hak yang bersangkutan, atau
- c. pelepasan hak yang bersangkutan oleh pemegang haknya yang disetujui pemegang Hak Tanggungan ( Pasal 122 ayat ( 4 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 ).

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan yang disebabkan oleh suatu sebab b, dan c sebagaimana dimaksud Pasal 18 UUHT dilakukan berdasarkan permohonan pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan atau pemegang hak yang bersangkutan, dengan melampirkan sertipikat hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan dan akta atau surat-surat yang dijadikan bukti dasar hapusnya Hak Tanggungan.

Pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan disebabkan hapusnya hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor karena jabatannya.

Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencatat hapusnya/roya Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan

dan buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan melakukan pencatatan Hak Tanggungan dalam 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan. Sesuai Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 620.1-1104, tanggal 2 Mei 1989 perihal pemusnahan warkah hypotheek/creditverband, terhadap Hak Tanggungan ( hypotheek ) yang telah diroya tersebut, maka warkahnya dapat dimusnahkan karena warkah tersebut bukan merupakan warkah hidup lagi, dengan dibuatnya berita acara.

Hal ini berbeda dengan warkah hak atas tanah, merupakan warkah hidup sehingga tetap harus dijaga dan disimpan dengan baik keberadaannya.

### **C. Lelang**

#### **1. Pengertian Kredit Macet**

Suatu kredit digolongkan sebagai kredit macet sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut tidak membayar angsuran dan bunganya.<sup>12</sup>

Adapun tanda-tandanya sebagai berikut :

“ a. Sebelum jatuh tempo, rekening tidak menunjukkan mutasi debit dan kredit.

---

<sup>12</sup> Eugenia Liliawati Mulyani, dan Hadi Setia Tunggal, op cit, Hal 30



- b. Kredit mengalami overdraf secara terus-menerus.”
- c. Adanya tanda-tanda bahwa debitor tidak sanggup lagi membayar bunga atas kredit yang diberikan oleh bank.<sup>13</sup>

Apabila terjadi tanda-tanda seperti di atas, maka pihak bank akan memberi teguran kepada debitor dan jika dalam waktu satu bulan teguran ini tidak diindahkan maka diadakanlah teguran untuk kedua kalinya. Dan jika teguran kedua juga tidak diindahkan oleh debitor, akan diberikan teguran untuk ketiga kalinya (terakhir) disertai dengan pemanggilan terhadap debitor. Lalu terhadap debitor ini diberikan kesempatan untuk menyelesaikan pinjamannya. Setelah batas akhir pengembalian tiba ternyata debitor tidak dapat mengembalikan pinjaman beserta bunganya maka debitor diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pengembalian kredit.

Permohonan perpanjangan jangka waktu pengembalian kredit ini diajukan seperti mengajukan permohonan kredit dan terhadap permohonan ini diadakan analisis lagi oleh bank. Dengan analisis ini pihak bank dapat mengetahui apakah debitor masih ada kemungkinan untuk mengangsur pinjaman beserta bunganya. Bila menurut analisis bank bahwa dengan perpanjangan jangka waktu pengembalian kredit ini debitor akan dapat mengangsur pinjamannya maka diadakan perjanjian tambahan untuk ini,

---

<sup>13</sup> Eugenia Liliawati Mulyani, dan Hadi Setia Tunggal, op cit, Hal 30

yang dituangkan dalam suatu akta. Akan tetapi bila hasil analisis tersebut menunjukkan bahwa debitor sudah tidak mungkin atau tidak mampu untuk mengangsur pinjamannya maka berdasarkan keputusan direksi, kredit tersebut diklasifikasikan sebagai kredit macet.

## **2. Penyerahan Piutang Negara Kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN )**

Dalam uraian terdahulu telah dikemukakan pengertian kredit macet, kredit tersebut dapat dimiliki oleh Bank-bank Pemerintah dan Non Bank berupa tagihan dari lembaga atau Instansi Pemerintah selain Bank Pemerintah seperti tagihan macet PT. Telkom, PT. PLN, dan lain-lain.

Kredit macet tersebut dalam lingkungan Departemen Keuangan dikenal dengan sebutan sebagai Piutang Negara.

Dalam Pasal 1 Angka 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/ KMK. 01/ 2002, yang dimaksud dengan Piutang Negara adalah :

“ Jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau Badan yang baik secara langsung maupun tidak langsung dikuasai Negara berdasarkan suatu perjanjian atau sebab apapun “.

Mereka yang mempunyai piutang macet wajib menyerahkan pengurusan piutang macetnya kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960).

Tata cara penyerahannya secara garis besarnya menurut surat keputusan Menteri Keuangan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Penyerah Piutang (PP) menyerahkan piutang macetnya kepada Kepala Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dengan melampirkan dokumen :
  - a. perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, perjanjian, perubahan perjanjian, keputusan yang diterbitkan pejabat yang berwenang, peraturan kontrak, surat perintah kerja, dan atau dokumen yang sejenis yang membuktikan adanya hutang ;
  - b. rekening koran, prima nota, mutasi piutang, faktur, rekening buku tagihan, dan atau Dokumen lain yang sejenis yang dapat membuktikan besarnya piutang;
  - c. dokumen barang sitaan serta pengikatannya dan surat pernyataan kesanggupan penyerah piutang untuk mengajukan permohonan royalti dalam piutang yang diserahkan didukung dengan barang jaminan dan
  - d. surat menyurat antara penyerah dengan penanggung hutang dan atau penjamin hutang yang berkaitan dengan upaya yang dilaksanakan dalam rangka penyelesaian hutang.

Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) meneliti surat penyerahan piutang Piutang Negara berikut lampirannya, untuk mengetahui ada/ besarnya Piutang Negara. Dalam hal berkas penyerahan

telah memenuhi persyaratan dan dari hasil penelitian berkas dapat diketahui adanya atau besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang (KP2LN) menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Dalam hal Penanggung Hutang/ Debitor, merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Instansi Pemerintah atau lembaga Negara, SP3N tidak diterbitkan tetapi dibuat Surat Tanda Terima Penyerahan.

Sejak SP3N diterbitkan pengurusan Piutang beralih kepada Panitia Cabang (KP2LN), demikian pula penyelenggaraannya dan penyerah wajib menyerahkan semua dokumen asli barang jaminan.

- 2) Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) melaksanakan pemanggilan kepada Penanggung Hutang / debitor untuk dimintai keterangannya (wawancara) untuk mengetahui kebenaran adanya/ besarnya Piutang Negara serta cara-cara penyelesaiannya, pemeriksaan fisik barang jaminan, pemblokiran barang jaminan dan pencegahan.
- 3) Wawancara dengan Penanggung Hutang yang kooperatif (patuh/ memenuhi panggilan) hasilnya dibuat berita acara dan berdasarkan berita acara tersebut kemudian dibuat Pernyataan Bersama (PB) yang mempunyai kekuatan sama dalam perkara perdata yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pernyataan Bersama, memuat sekurang-kurangnya antara lain :

- a. irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ke Tuhan-an Yang Maha Esa”,
- b. identitas penanggung hutang;
- c. identitas penyerah hutang;
- d. besarnya Piutang Negara dengan rincian terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan atau ongkos/ beban lain;
- e. besarnya Biaya Administrasi pengelolaan Piutang Negara;

Sedang penanggung hutang yang tidak kooperatif (tidak patuh/ menolak menandatangani Pernyataan Bersama), dibuat Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN). Penetapan Jumlah Piutang Negara memuat antara lain : besarnya Piutang Negara dengan rincian hutang pokok, bunga, denda, ongkos-ongkos lainnya dan biaya administrasi pengelolaan Piutang Negara yang wajib dilunasi Penanggung Hutang;

- 4) Penagihan sekaligus dengan Surat Paksa terhadap Penanggung Hutang yang tidak memenuhi Pernyataan Bersama/ Penetapan Jumlah Piutang Negara.

Surat Paksa memuat sekurang-kurangnya antara lain :

- a. irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “;
- b. identitas Penyerah Piutang serta nomor dan tanggal Surat Penyerahan Pengelolaan Piutang Negara;
- c. identitas Penanggung Hutang;

- d. sisa hutang yang harus diselesaikan termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara;
- e. perintah kepada Penanggung Hutang untuk melunasi seluruh hutangnya dalam jangka waktu 1 x 24 ( satu kali dua puluh empat ) jam terhitung sejak tanggal pemberitahuan Surat Paksa;

Surat Paksa diberitahukan kepada Penanggung Hutang oleh Juru Sita Piutang Negara dengan membacakan dan menyerahkan salinan Surat Paksa. Dalam hal Penanggung Hutang merupakan badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, Surat Paksa diberitahukan kepada salah seorang direksi atau salah seorang komisaris ditempat kedudukan Perseroan Terbatas yang bersangkutan, ditempat tinggalnya, atau ditempat lain yang memungkinkan.

- 5) Dalam hal setelah lewatnya waktu 1 x 24 ( satu kali dua puluh empat ) jam sejak Surat Paksa diberitahukan Penanggung Hutang tidak melunasi hutangnya Panitia Cabang ( KP2LN ) menerbitkan Surat Perintah Penyitaan.

Penyitaan dilaksanakan Jurusita Piutang Negara, terhadap barang milik Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang baik bergerak dan/atau tidak bergerak. Penyitaan mana diberitahukan kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjamin, dilaksanakan dengan dibuat Berita Acara. Penyitaan mempunyai kekuatan mengikat meskipun Penanggung Hutang menolak menanda tangani Berita Acara/tidak berada ditempat penyitaan.

Penyitaan tersebut didaftarkan pada instansi yang berwenang dan barang yang disita dapat ditempel atau dipasang tanda penyitaan yang memuat sekurang-kurangnya :

Kata-kata “ Dalam penyitaan PUPN/BJPLN “.

- 6) Setelah dilakukan penyitaan, Penanggung Hutang tidak menyelesaikan hutangnya, maka oleh Panitia Cabang ( KP2LN ), diterbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan.

Surat Perintah Penjualan ( lelang ) diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang. Pejabat Penjualnya adalah pegawai Kantor Pelayanan ( Pejabat Lelang ) yang diangkat dan ditunjuk oleh Kepala Kantor Pelayanan. Hasil penjualan tersebut kemudian diserahkan kepada Penyerah Piutang.

### **3. Prosedur Lelang.**

Sebelum lelang dilakukan, apa beberapa prosedur yang harus dilalui oleh para pihak yang ikut dalam kegiatan lelang. Berikut ini beberapa prosedur lelang yang harus diperhatikan :

- 1) Permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual kepada Kantor Lelang dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus. Dalam hal lelang PUPN, lelang dilaksanakan oleh K2LN, nota dinas dari Kepala Seksi Piutang

Negara kepada Kepala K2LN berlaku sebagai surat permohonan lelang. Dokumen persyaratan lelang bersifat umum :

- a. salinan/ fotocopy Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
- b. syarat lelang dari penjual (apabila ada), dan,
- c. daftar barang yang akan dilelang.

Sedang dokumen persyaratan lelang bersifat khusus, untuk lelang eksekusi PUPN adalah :

- a. salinan/ fotocopy Pernyataan Bersama/ Penetapan Jumlah Piutang Negara;
- b. salinan/ fotocopy Surat Paksa;
- c. salinan/ fotocopy Surat Perintah Penyitaan
- d. salinan/ fotocopy Berita Acara Sita;
- e. salinan/ fotocopy Surat Perintah Penjualan Barang sitaan;
- f. salinan/ fotocopy Perincian Hutang;
- g. salinan/ fotocopy Surat Pemebriatahuan Lelang Kepada Penanggung Hutang/ Jaminan Hutang; dan
- h. bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang Khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan dengan disertai alasannya.



Apabila obyek yang akan dilelang berupa tanah dan bangunan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum pelaksanaan lelang Kepala Kantor Lelang wajib meminta SKPT dari Kantor Pertanahan.

Lelang dilaksanakan dalam wilayah kerja Kantor Lelang tempat barang berada

- 2) Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara menetapkan hari, tanggal dan waktu pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa dokumen.
- 3) Pemohon menetapkan besarnya uang jaminan yang harus disetor calon peserta lelang dengan memperhatikan saran dari KP2LN.
- 4) Pemohon melakukan pengumuman lelang melalui selebaran/ surat khabar / media elektronika sesuai ketentuan. Maksudnya agar semua pihak mengetahui baik bagi peminat lelang maupun pihak ketiga yang mempunyai kepentingan atas barang jaminan tersebut atau merasa dirugikan dengan adanya penjualan lelang itu, sehingga dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri. Kemudian Pengadilan Negeri dapat menyelesaikan ketetapan apakah keberatan tersebut dapat diterima atau ditolak.
- 5) Pemohon/ penjual menetapkan harga limit dari obyek yang dilelang, harga ini diserahkan selambat-lambatnya sebelum lelang.
- 6) Pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang bersama-sama penjual.

- 7) Pembayaran dari pemenang lelang, uang miskin dan pajak/BPHTB ke kas Negara serta hasil bersih lelang kepada pemohon lelang.
- 8) Penyerahan petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon.

Didalam setiap pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dibuatkan berita acara yang disebut risalah lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Risalah lelang mempunyai fungsi :

- a. Bagi penjual sebagai bukti penjualan bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penjualan sesuai prosedur;
- b. Bagi pembeli lelang, sebagai bukti pembelian;
- c. Bagi pihak ketiga, misalnya Kantor Pertanahan adalah merupakan dasar hukum untuk membaliknama suatu hak.
- d. Bagi administrasi lelang adalah sebagai dasar perhitungan biaya lelang dan uang miskin serta pertanggungjawaban lelang (pengawasan pelaksanaan peraturan lelang)

Supaya risalah lelang dapat berfungsi secara tuntas sesuai tujuan penggunaannya oleh beberapa pihak, maka dalam risalah lelang tersebut harus mencantumkan :

- Apa yang dilelangkan, menjelaskan tentang obyek atau barang yang dilelangkan;
- Mengapa dilakukan pelelangan, menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang tersebut. Hal ini sangat penting dijelaskan dalam lelang eksekusi.
- Dimana dilelangkan, menjelaskan tempat dimana pelaksanaan lelang tersebut.
- Bila dilelangkan, menjelaskan tentang waktu pelaksanaan lelang .

- Bagaimana pelaksanaan lelang, menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang.
- Siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, menjelaskan tentang siapa pejabat lelang, siapa pemohon / penjual lelang, siapa penawarnya dan siapa pembeli lelang.<sup>14</sup>

Diatas penulis katakan rislah lelang merupakan akta otentik.

Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan “ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuat”.

Risalah lelang memenuhi setiap unsur dari pengertian/ketentuan tersebut

, yaitu :

1. Dibuat menurut Undang-undang ( vide pasal 37, 38,39 VR);
2. Dibuat oleh / dihadapan Pejabat Umum/ Pejabat Lelang (vide pasal 18 dan 35 VR)
3. Dalam wilayah kewenangan Pejabat Umum yang bersangkutan ( wilayah kerja Pejabat Lelang ditentukan oleh Menteri Keuangan)<sup>15</sup>
4. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh melalui lelang.

Diatur dalam pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, ketentuan lebih lanjut diatur dalam pasal 107 sampai dengan pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang, sesuai Pasal 108 ayat ( 1 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun

<sup>14</sup> Wildan Suyuthi, Sita dan Eksekusi, Praktek Kejaksaan Pengadilan, Cetakan Pertama, Juni 2004, PT. Tatanusa, Jakarta-Indonesia, Hal 46-47.

<sup>15</sup> Wildan Suyuthi, Ibid hal 47.

1997, pemberi lelang / kuasanya menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

- a. Kutipan Risalah Lelang yang bersangkutan;
- b. 1). sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang dilelang itu, jika bidang tanah yang bersangkutan sudah didaftar; atau
  - 2). dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut; atau
  - 3). Jika bidang tanah yang bersangkutan belum didaftar, surat - surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar;
- c. Bukti identitas pembeli lelang;
- d. Bukti pelunasan harga pembelian
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor : 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal lelang telah dilaksanakan sebagai tindak lanjut sita yang tercatat dalam daftar umum di Kantor Pertanahan atau dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, permohonan pendaftaran peralihan hak harus disertai keterangan Kepala Kantor Lelang, bahwa sita itu sudah ditindak lanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya atau pernyataan dari kreditor, bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang ( Pasal 108 ayat ( 1 dan 2 ) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 ).

Dalam hal sertifikat asli bisa diserahkan kepada pemenang lelang, pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam

- hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
  - d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak. ( Pasal 109 Juncto Pasal 105 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 )

Sertipikat yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana tersebut diatas, maka beban-beban mengenai adanya sita, adanya Hak Tanggungan tersebut dihapus lebih dahulu.

Dalam hal pendaftaran peralihan hak dengan lelang eksekusi yang sertifikatnya tidak dapat diserahkan, dalam buku tanahnya dicatat adanya penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dicatat peralihan hak karena lelang dimaksud.

Hal telah diterbitkannya sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4), oleh Kepala Kantor Pertanahan diumumkan dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan untuk mendapatkan data dengan tujuan tertentu<sup>16</sup>.

Dengan cara ilmiah itu maksudnya dengan penelitian diharapkan data yang akan didapat adalah data yang obyektif, valid dan reliable.

Obyektif berarti semua orang akan memberikan penafsiran yang sama; valid berarti adanya ketepatan antara data yang terkumpul oleh peneliti dengan data yang terjadi pada obyek yang sesungguhnya; dan reliable berarti adanya ketetapan / keajegan data yang didapat dari waktu ke waktu<sup>17</sup>.

Dengan tujuan tertentu itu pada umumnya dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu untuk menemukan, membuktikan dan mengembangkan pengetahuan tertentu. Dengan ketiga hal tersebut implikasi dari hasil penelitian dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.

#### A. Metode Pendekatan.

Dalam penulisan thesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Artinya pendekatan dari kaidah-kaidah hukum Agraria, hukum Jaminan, peraturan lelang dan pelaksanaan peraturan yang berlaku dalam masyarakat.

Penekanannya pada study normatif perundang-undangan mengenai eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya tanah Hak

---

<sup>16</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, Cetakan kesembilan, 2002, Hal 1

<sup>17</sup> Ibid, halaman 1.

Guna Usaha ditinjau dari ijin peralihan hak atas tanah, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaannya melalui penelitian lapang dan wawancara sehingga diperoleh kejelasan mengenai hal yang diteliti.

#### **B. Spesifikasi Penelitian.**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analisis yaitu mengumpulkan data yang diperoleh kemudian dianalisa untuk memecahkan masalah yang timbul.

#### **C. Lokasi Penelitian.**

Lokasi Penelitian dipilih adalah Kabupaten Jepara alasannya Kabupaten Jepara merupakan salah satu Kabupaten di Jawa Tengah yang ada permasalahan eksekusi barang sitaan PUPN khususnya tanah Hak Guna Usaha yang dibebani Hak Tanggungan, diselesaikan dengan lelang eksekusi, akan tetapi lelang eksekusi yang dilakukan dan perbuatan hukum yang terjadi kemudian dipermasalahkan sampai penyelesaiannya berlarut-larut.

#### **D. Subyek dan Obyek Penelitian.**

##### **1. Subyek Penelitian.**

Dalam penelitian ini yang menjadi subyek penelitian adalah barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara yang berupa Hak Guna Usaha yang telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan untuk dieksekusi.

## **2. Obyek Penelitian.**

Obyek penelitian dalam tesis ini adalah unit-unit yang berhubungan dengan persoalan tentang barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara yang berupa Hak Guna Usaha yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan untuk dieksekusi yaitu :

- 1) Bank Mandiri Kabupaten Jepara sebagai pemberi kredit / Kreditor / Penerima / Pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, Instansi yang menerima penyerahan piutang yang melaksanakan penyitaan barang jaminan dan melaksanakan eksekusi ( pelelangan ) barang sitaan.
- 3) Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sebagai Instansi yang mendaftarkan adanya/hapusnya Hak Tanggungan dan melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui pelelangan.
- 4) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah sebagai Instansi yang memproses pemberian, perpanjangan, pembaharuan dan izin peralihan Hak Guna Usaha.

## **3. Responden.**

Sebagai Responden :

- 1) Kepala Cabang Bank Mandiri di Jepara,
- 2) Pejabat Lelang dan Kepala Seksi Piutang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Kota Semarang



- 3) Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Jepara.
- 4) Kepala Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah,
- 5) Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Badan Hukum Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah.
- 6) Kepala Seksi Pengurusan Hak Atas Tanah Perorangan Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah.

#### **E. Metode Pengumpulan Data.**

Dalam Penyusunan thesis ini dipergunakan data primer dan data sekunder.

##### **1. Data Primer**

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh data dan pengalaman praktek dari Instansi terkait dalam melaksanakan eksekusi barang sitaan PUPN khususnya hak atas tanah Hak Guna Usaha yang dibebani Hak Tanggungan ditinjau dari ijin peralihan hak atas tanah. Untuk maksud tersebut akan dilakukan wawancara kepada pejabat di Instansi terkait yang menangani permasalahan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

## 2. Data Sekunder.

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan, dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

### 1) Bahan hukum primer :

- a. Pancasila;
- b. Undang-Undang Dasar 1945;
- c. Ketetapan-Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat (TAP MPR );
- d. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- e. Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUH Dagang);
- f. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Hak Atas Tanah Perkebunan;
- g. Undang-undang Nomor 767 Tahun 1957.
- h. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- i. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) ;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah;

- k. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- l. Peraturan Lelang (Vendu Reglement Stb.1908 No. 189 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1940 No. 56.
- m. Intruksi Lelang (Vendu Instructie) Stb. 1908 No. 190 sebagaimana diubah dengan Stb.1939 No.85.
- n. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.
- o. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- p. Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 305/KMK.01/2002 Tentang Pejabat Lelang.
- q. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/ PL/ 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- r. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 36/ PL/ 2002 tentang Petunjuk Teknis Pejabat Lelang.
- s. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- t. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;

- u. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
- v. Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah;

## **2) Bahan Hukum Sekunder.**

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia
- b. Makalah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

## **3) Bahan Hukum Tersier.**

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya kamus hukum.

## **3. Teknis Analisa Data;**

Setelah data yang berkaitan dengan penelitian diperoleh, disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif agar diperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti. Tujuan analisa ini untuk mendapatkan pandangan mengenai pelaksanaan eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara dengan obyek Hak Guna Usaha, apakah diantara instansi terkait mempunyai persepsi yang sama.

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Data Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Letak Geografis.**

Kabupaten Jepara merupakan Kabupaten yang terletak di pesisir Pulau Jawa, secara geografis terletak pada Koordinat  $110^{\circ}11'47''$  sampai dengan  $110^{\circ}58'02''$  Bujur Timur dan  $5^{\circ}43'30''$  sampai dengan  $5^{\circ}47'44''$  Lintang Selatan. Secara Administratif Kabupaten Jepara mempunyai batas sebagai berikut :

- |                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1. Sebelah Utara   | : Laut Jawa.                        |
| 2. Sebelah Timur   | : Wilayah Kabupaten Pati dan Kudus. |
| 3. Sebelah Selatan | : Kabupaten Demak.                  |
| 4. Sebelah Barat   | : Laut Jawa.                        |

##### **2. Administrasi dan Luas Wilayah.**

Wilayah Kabupaten Jepara mempunyai luas 100.413,189 Ha, terdiri atas 14 (empat belas) Kecamatan, yaitu :

- Kecamatan Kedung luas  $\pm 4.306,281$  Ha terdiri atas 18 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Pecangaan luas  $\pm 3.539,896$  Ha terdiri atas 12 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Kalinyamatan luas  $\pm 2.417,910$  Ha terdiri atas 12 Desa / Kelurahan

- Kecamatan Welahan luas  $\pm$  2.764,205 Ha terdiri atas 15 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Mayong luas  $\pm$  6.504,267 Ha terdiri atas 18 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Nalumsari Luas  $\pm$  5.696,538 Ha terdiri atas 15 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Batealit luas 8.887,865 Ha terdiri atas 11 Desa / Kelurahan.
- Kecamatan Jepara Luas  $\pm$  2.466,701 Ha terdiri atas 16 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Tahunan luas  $\pm$  3.890,581 Ha terdiri atas 15 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Mlonggo Luas  $\pm$  10.295,516 Ha terdiri atas 16 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Bangsri luas  $\pm$  8.535,241 Ha terdiri atas 11 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Kembang luas  $\pm$  10.812,384 Ha terdiri atas 11 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Keling luas  $\pm$  23.175,804 Ha terdiri atas 19 Desa / Kelurahan
- Kecamatan Karimunjawa luas  $\pm$  7.120,000 Ha terdiri atas 3 DEsa / Kelurahan<sup>19</sup>

### **3. Jumlah Hak Guna Usaha dan Hak Tanggungan dengan Obyek Hak Guna Usaha.**

Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat diketahui bahwa semula ada 4 bidang tanah Hak Guna Usaha, yaitu :

---

<sup>19</sup> Sumber Data: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, 2004

- 1) Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Kaligarang tercatat atas nama PT. Sumber Harto Tiga berkedudukan di Semarang, seluas 33,3340 Ha terletak di Desa Kaligarang, Kecamatan Keling, Kabupaten Jepara sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1819 / 76 tanggal 16 Desember 1976 berasal dari pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.37 / HGU / DA / 76 tanggal 15 September 1976, berakhir haknya tanggal 31 Desember 2000. Bidang usahanya perkebunan dan telah diperbaharui haknya selama 30 ( tiga puluh ) tahun berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor Sk.002.1 – 540.1 – 1605 – 33 – 2003, tanggal 18 Juni 2003, didaftarkan haknya tanggal 12 September 2003 dan akan berakhir haknya pada tanggal 12 September 2033.
- 2) Hak Guna Usaha Nomor 2 / Desa Kaligarang tercatat atas nama PT. Sari Adi Kencana berkedudukan di Semarang seluas 34,8280 Ha terletak di Desa Kaligarang, Kecamatan Keling, Kabupaten Jepara sebagaimana diuraikan dalam Peta Situasi Nomor : 49/DA/IV/PT/1984, tanggal 17 Mei 1984, berasal dari pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.56 / Sk / HGU / DA / 86, tanggal 4 Nopember 1986 berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2011.

- 3) Hak Guna Usaha Nomor 2 Seb./ Desa Keling tercatat atas nama PT. Sumber Arto Satu berkedudukan di Jepara, semula luasnya 46,8633 Ha terletak di Desa Keling, Kecamatan Keling, Kabupaten Jepara berasal dari pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : Sk.36 / HGU / DA / 76 tanggal 15 September 1976 yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2001. Sebelum berakhir haknya sebagian Hak Guna Usaha tersebut seluas 4,9 Ha telah dilepaskan haknya, kemudian dimohon Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 12 Desember 1998 Nomor : 101 / 1998.

Hak Guna Usaha Nomor. 2. Seb / Desa Keling, setelah diukur kembali sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang tanggal 8 Juni 1999 Nomor 04 / 1999 , luasnya tinggal 41,9633 Ha, dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor Sk.540.2/01/1/5134/33/99 tanggal 21 Juli 1999 telah diperpanjang jangka waktunya selama 25 tahun terhitung setelah berakhirnya Hak Guna Usaha tersebut tanggal 31 Desember 2001. Perpanjangan mana telah didaftarkan sehingga Hak Guna Usaha Nomor. 2.Seb./Desa Keling berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2026.

- 4) Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare tercatat atas nama PT. Bangun Kerta Supra berkedudukan di Jakarta, seluas 34,3850 Ha terletak



di Desa Tanggultlare, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2543 / 1990 tanggal 15 Juni 1990, berasal dari pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor Sk.593.4/979/90/II tanggal 7 Juni 1990, berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 2015.

Ke 4 ( empat ) bidang Hak Guna Usaha tersebut yang Surat Keputusan pemberian haknya diterbitkan tahun 1976, tahun 1986 dan tahun 1990 ternyata dalam surat keputusan pemberian haknya tidak tercantum klausula “ keharusan meminta izin terlebih dahulu kepada pejabat yang berwenang dalam hal akan mengadakan perubahan penggunaan tanah dan segala bentuk perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan Hak Guna Usaha seluruhnya maupun sebagian “, seperti yang dikehendaki Undang-undang Nomor 28 Tahun 1957 juncto Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 maupun Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Nomor 9 Tahun 1999 maupun, Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29 Januari 2003 Nomor : 540.1-221.

Klausula tersebut penulis temukan dalam penerbitan surat keputusan pemberian hak yang diterbitkan tahun 1997, namun demikian menurut penulis tidak ada masalah, karena dengan “ azas hukum umum “ bahwa dengan

diundangkan peraturan-perundangan dalam suatu Lembaran Negara semua orang dianggap tahu, sekalipun belum pernah membacanya.

Dalam kondisi sekarang dengan berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 juncto Nomor 9 Tahun 1999, keempat bidang Hak Guna Usaha tersebut menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah baik untuk pemberian haknya, perpanjangan atau pembaharuan dan izin peralihan haknya, karena luasnya tidak lebih dari 200 Ha.

Letak Hak Guna Usaha tersebut kesemuanya masing-masing berada dalam satu wilayah kecamatan, sehingga apabila Hak Guna Usaha tersebut diperalihkan / dibebani Hak Tanggungan aktanya bisa dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Camat yang mempunyai wilayah kerja satu daerah kecamatan atau PPAT – Notaris profesional yang mempunyai wilayah kerja semua kecamatan yang ada dalam Kabupaten / Kota.

Untuk jual beli melalui lelang dapat dilakukan dihadapan Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Kota Semarang ( KP2LN ) yang berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 445 / KMK.01 / 2001 tanggal 23 Juli 2001, mempunyai wilayah kerja meliputi 8 Kabupaten / Kota, yaitu :

- a. Kota Semarang;
- b. Kabupaten Semarang;

- c. Kabupaten Pati;
- d. Kabupaten Demak;
- e. Kabupaten Rembang;
- f. Kabupaten Jepara;
- g. Kabupaten Kudus, dan
- h. Kabupaten Blora.

Dari ke 4 ( empat ) bidang Hak Guna Usaha tersebut, yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, adalah :

- a. Hak Guna Usaha Nomor 2 / Desa Keling tercatat atas nama PT. Sumber Arto Satu, berkedudukan di Jepara, dengan Hipotik Peringkat IV, Sertipikat Hipotik Nomor 53 / 1995 ( sekarang Hak Tanggungan Peringkat IV, Sertipikat Hak Tanggungan ), pada PT. Bank Negara Republik Indonesia 1946 ( Persero ), berkedudukan di Jakarta, dan tidak ada masalah.
- b. Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra, berkedudukan di Jakarta, dengan Hipotik Pertama, Sertipikat Hipotik Nomor 128/Hip/1991 ( sekarang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Sertipikat Hak Tanggungan ), pada PT. Bank Bumi Daya, berkedudukan di Jakarta ( sekarang PT. Bank Mandiri ).

Pembebanan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare menjadi masalah, karena kreditnya macet

sehingga Hak Guna Usaha disita dan berlanjut dengan pelelangan, kemudian dipecah-pecah, dilepaskan haknya dan penyelesaiannya berlarut-larut, sehingga menjadi obyek penelitian dalam penulisan tesis ini.

**B. Eksekusi Barang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara khususnya Hak Guna Usaha yang dibebani Hak Tanggungan dapat dilaksanakan atau tidak tanpa izin Pemindahan Hak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional mengingat adanya Undang Undang Nomor 28 Tahun 1956 Juncto Undang Undang Nomor 76 Tahun 1957.**

Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan responden Kepala Cabang Bank Mandiri Jepara, Wildan AF, SE, Kepala Seksi Piutang Negara dan Sri Widayati, Pejabat Lelang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ), Ir. Djati Harsono, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Budi Santoso, SH, CN, Kepala Seksi Hak Atas Tanah, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Edi Poerdianto, SH, MM, Kepala Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Priyono, SH, Kepala Seksi Pengurusan Hak Tanah Badan Hukum pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan diperkuat dengan dokumen yang diperlihatkan kepada penulis serta pengalaman penulis dapat diketahui permasalahannya sehingga secara kronologis dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1) PT. Bangun Kerta Supra, berkedudukan di Jakarta, dengan susunan pengurus sebagai berikut :

- Direktur Utama : Mulyadi Budiman  
A l a m a t : Jalan Samanhudi No. 27 Jakarta Pusat
- Direktur : Candra Budiman  
A l a m a t : Jalan Batutulis XIII/55 Jakarta Pusat
- Komisaris Utama : Koeswandi  
A l a m a t : Jalan Persima III / 24 Jakarta Pusat.

memperoleh pinjaman kredit dari PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro, jalan Ki. S. Mangunsarkoro Nomor 49 Jakarta Pusat ( sekarang PT. Bank Mandiri ( Persero ) ), sebesar Rp. X, yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit dibawah tangan tanggal 18 Juni 1990 Nomor 22/30/WPC, dan perubahan-perubahannya dengan penyerahan jaminan Hak Guna Usaha Nomor : 1 / Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra berkedudukan di Jakarta seluas 343.850 M2 ( 34,3850 Ha ) terletak di Desa Tanggultlare, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 15 Juni 1990 Nomor : 2534/1990 yang akan berakhir haknya tanggal 31 Desember 2015 serta pemberian Surat Kuasa Memasang Hipotik ( SKMH ) ( sekarang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ) ) tanggal 28 Juni 1990 Nomor : 73 yang dibuat oleh Abdoellah Hamidy Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.

- 2) Cara pembayarannya dari hasil usaha nasabah.

- 3) Karena Kredit mengalami kesulitan pembayarannya oleh Debitur ( PT. Bangun Kerta Supra ), maka PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) dengan kuasa yang dimilikinya kemudian memasang Hipotik Pertama ( Hak Tanggungan ) atas tanah Hak Guna Usaha Nomor : 1 / Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra yang dijadikan jaminan hutang tersebut dihadapan Doktorandus Mustafa, Kepala Wilayah Kecamatan Kedung berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor : 10 Tahun 1961 ditunjuk sebagai PPAT untuk wilayah Kecamatan Kedung pada tanggal 10 September 1991 dengan Akta Hipotik Nomor : 03/Akt/Hipotik/IX/1991, yang kemudian pada tanggal 3 Oktober 1991 telah didaftarkan dan dikeluarkan Sertipikat Hipotik Nomor : 128/Hip/1991 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Bahwa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare dan Sertipikat Hipotik 128/Hip/1991 kemudian diserahkan kepada PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Jakarta Cik Ditiro.
- 4) September 1992, Kredit dinyatakan diragukan karena :
- Fasilitas kredit modal kerja telah jatuh tempo dan lebih 3 ( tiga ) kali menunggak angsuran kredit investasi.
  - Nasabah telah menunggak bunga lebih dari 6 ( enam ) bulan.
  - Berdasarkan SE. BBD. No. 017/91/Kredit, tanggal 4 Juni 1991, Nasabah harus diturunkan menjadi kolektibilitas diragukan.

5) Tanggal 1 Oktober 1993 kredit dinyatakan macet dengan alasan :

- Fasilitas kredit modal kerja telah jatuh tempo sejak tanggal 21 Mei 1992, sedangkan kredit investasi 6 ( enam ) kali tunggakan angsuran dan tunggakan bunga lebih dari 6 bulan.
- Usaha nasabah dibidang budi daya/tambak udang tidak berjalan lagi/macet.
- Kepada nasabah telah dilakukan peneguran secara tertulis maupun lisan namun tidak pernah berhasil.
- Nasabah tidak pernah mengirimkan laporan hasil usaha maupun laporan keuangannya kepada Bank.
- Itikat baik untuk melunasi hutang diragukan.
- Sesuai ketentuan SE. Bank Indonesia Nomor : 23/12/BPPP, tanggal 28 Pebruari 1991.

6) Usaha-usaha yang pernah dilakukan oleh penyerah ( Bank ) untuk menyelesaikan kredit macet adalah kepada nasabah Bank telah berulang kali diperingatkan untuk menyelesaikan kewajibannya baik secara lisan maupun secara tertulis dan yang terakhir dengan surat Nomor : JCD/338/93/KR, tanggal 2 Desember 1993, akan tetapi nasabah dengan mudah memberikan janji untuk segera membayar dari sumber dana yang lain yang akan diperolehnya, tetapi sampai saat ini tidak pernah direalisasikan dan itikat baik nasabah untuk menyelesaikan diragukan.

- 7) Pimpinan PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro dengan suratnya tanggal 7 Pebruari 1994 Nomor : JCD/39/94/KR, menyerahkan pengurusan Piutang Negara tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara ( KP3N ) Jakarta Wilayah III dengan dilampiri ;
- a. foto copi perjanjian kredit,
  - b. akte pendirian perusahaan,
  - c. surat teguran kepada nasabah,
  - d. rekening koran nasabah,
  - e. barang jaminan,
  - f. akte pengikatan.
- 8) Penyerahan tersebut diterima oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta, sebagaimana dinyatakan dalam suratnya tanggal 9 Maret 1994 Nomor : SP3N – 424/PUPNW.III/1994, dengan demikian kewenangan pengurusan Piutang Negara atas nama PT. Bangun Kerta Supra beralih kepada Panitia Urusan Piutang Negara ( PUPN ), dan oleh karena PT. Bangun Kerta Supra telah dipanggil terakhir dengan surat peringatan tanggal 18 Juli 1994 Nomor : PR-1054 / WPN.03/KP.01/I.3/1994, tidak hadir sehingga tidak dapat dibuat Pernyataan Bersama, maka oleh Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta dengan keputusannya tanggal 30 Agustus 1994 Nomor : PJPN-1145/PUPNW.III/1994 ditetapkan jumlah piutang Negara yang wajib dilunasi oleh PT. Bangun Kerta Supra kepada Negara Cq. PT. Bank Bumi



Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro sebesar Rp426.630.282,02 (Empat ratus dua puluh enam juta enam ratus tiga puluh ribu dua ratus delapan puluh dua rupiah 0,2 sen) dan Biaya Administrasi PUPN sebesar Rp42.663.028,00 (Empat puluh dua juta enam ratus enam puluh tiga ribu dua puluh delapan rupiah).

- 9) Bahwa oleh karena PT. Bangun Kerta Supra tidak memenuhi panggilan surat terakhir Nomor : PR-1054 / WPN.03/KP.01/I.3/1994, tanggal 18 Juli 1994 dan telah diterbitkan penetapan jumlah piutang Negara, belum juga melunasi hutangnya, maka segera dilakukan tindakan penagihan sekaligus dengan Surat Paksa terhadap Penanggung Hutang.

Untuk itu kemudian Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta menerbitkan Surat Paksa tanggal 13 Januari 1995 Nomor SP.2054/PUPN.III/1995, dengan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “, berisi perintah kepada PT. Bangun Kerta Supra untuk segera membayar hutangnya kepada Negara Cq. PT. Bank Bumi Daya (persero) Cabang Jakarta Cik Ditiro sebesar sebagaimana tersebut diatas dalam waktu 1 x 24 jam setelah pemberitahuan Surat Paksa.

- 10) Surat Paksa tersebut ditindak lanjuti dengan Surat Perintah Penyitaan Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta tanggal 24 Pebruari 1995 Nomor : SPS-897/PUPNW.III/1995, kepada Jurusita Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara ( KP3N ) Jakarta untuk menyita barang kekayaan

milik Penanggung Hutang PT. Bangun Kerta Supra sebidang tanah Hak Guna Usaha Nomor : 1 / Desa Tanggultlare dan pelaksanaannya dengan Berita Acara Penyitaan tanggal 15 Nopember 1995 Nomor : BA-766/WPN.05.KP.01.02/Sita/1995.

- 11) Bahwa oleh karena barang jaminan tersebut berada dalam wilayah hukum Kantor Lelang Negara Semarang, maka Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Wilayah II Jakarta dengan suratnya tanggal 11 Oktober 2000 Nomor : S-2413/WPN.03/KP.06/2000 telah minta bantuan pelelangan kepada Kepala Kantor Lelang Negara Semarang. Berdasarkan Surat Tugas dari Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara tanggal 5 Desember 2000, Nomor : ST-287/WPN.05/KP.01/2000 telah ditugaskan Susilo sebagai pejabat penjual dan kemudian dengan Risalah Lelang Nomor : 371/2000 tanggal 07 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Sri Widayanti, Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara Semarang ditetapkan sebagai pemenang lelang tersebut adalah : H. Suwarno yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan 6 orang lainnya yaitu : H. Arifin Mubaroq; Hj. Ismawati; Aji Firmansyah; Nur Handratmo; Kumalasari; dan Yuniar Sugiartini, dengan harga tinggi sebesar Rp. 210.000.000,-.
- 12) Tanah Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare yang dibebani Hipotik, dengan Risalah Lelang Nomor : 371/2000 tanggal 7 Desember 2000, kemudian pada tanggal 20 Desember 2000 telah diroya / dihapus dan

selanjutnya dipecah-pecah menjadi 7 bidang atas nama pemenang lelang, yaitu ;

- a. Hak Guna Usaha Nomor 2 / Desa Tanggultlare atas nama H. Soewarno, dengan luas 43.850 M2;
  - b. Hak Guna Usaha Nomor 3 / Desa Tanggultlare atas nama H. Arifin Mubaroq, dengan luas 50.000 M2;
  - c. Hak Guna Usaha Nomor 4 / Desa Tanggultlare atas nama Nur Handratmo SW, dengan luas 50.000 M2;
  - d. Hak Guna Usaha Nomor 5 / Desa Tanggultlare atas nama Kumalasari, dengan luas 50.000 M2;
  - e. Hak Guna Usaha Nomor 6 / Desa Tanggultlare atas nama Aji Firmansyah, dengan luas 50.000 M2;
  - f. Hak Guna Usaha Nomor 7 / Desa Tanggultlare atas nama Hj. Ismawati, dengan luas 50.000 M2;
  - g. Hak Guna Usaha Nomor 8 / Desa Tanggultlare atas nama Yuniar Sugiyarianti, dengan luas 50.000 M2
- 13) Terakhir ke 7 ( tujuh ) Hak Guna Usaha tersebut dengan akte pelepasan Nomor 13 sampai dengan Nomor 19, tanggal 16 April 2001 yang dibuat dihadapan Darmawan Setijanto, SH, Notaris di Semarang, dilepaskan haknya kepada Negara dengan maksud dimohon kembali dengan Hak Milik, yaitu :

- b. Hak Guna Usaha Nomor 2 / Desa Tanggultlare atas nama H. Soewarno, dengan luas 43.850 M2, dilepaskan kepada M. Sendjati Haryo, PS;
- c. Hak Guna Usaha Nomor 3 / Desa Tanggultlare atas nama H. Arifin Mubaroq, dengan luas 50.000 M2, dilepaskan kepada Sri Ayu Kusumawardani;
- d. Hak Guna Usaha Nomor 4 / Desa Tanggultlare atas nama Nur Handratmo SW, dengan luas 50.000 M2, dilepaskan kepada Ir. Syahdu Wardani;
- e. Hak Guna Usaha Nomor 5 / Desa Tanggultlare atas nama Kumalasari, dengan luas 50.000 M2, dilepaskan kepada Subroto;
- f. Hak Guna Usaha Nomor 6 / Desa Tanggultlare atas nama Aji Firmansyah, dengan luas 50.000 M2, dilepaskan kepada Moch Aribowo;
- g. Hak Guna Usaha Nomor 7 / Desa Tanggultlare atas nama Hj. Ismawati, dengan luas 50.000 M2, dilepaskan kepada Indri Puspita Lestari;
- h. Hak Guna Usaha Nomor 8 / Desa Tanggultlare atas nama Yuniar Sugiyarianti, dengan luas 50.000 M2, dilepaskan kepada Yunita Tri Harini.

14) Permasalahan Hak Guna Usaha yang dilelang, dipecah-pecah dan kemudian berlanjut dengan dilepaskan haknya Hak Guna Usaha dihadapan notaris tanpa adanya ijin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang untuk kemudian dimohon hak milik pada tahun 2002, oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dengan suratnya tanggal 20 Maret

2002 Nomor : 550/562/33/2002, berkas dikembalikan kepada pemohon melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

- 15) Bahwa ijin tersebut kemudian dimohon oleh masing-masing pemohon dengan suratnya tanggal 23 Mei 2003 yang diteruskan dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tanggal 27 Mei 2003 Nomor : 540/174/2003 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan kemudian oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dengan surat tanggal 4 Juli 2003 Nomor : 520/2092/33/203, diteruskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, padahal dilihat dari luasannya adalah menjadi wewenang Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, pertimbangannya karena sejak awal peralihan Hak Guna Usaha yang dimulai dari lelang tidak ada ijin peralihan hak dari pejabat yang berwenang.
- 16) Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusannya Nomor : 8-V.B-2004 tanggal 10 Maret 2004, telah disetujui pelepasan Hak Guna Usaha Nomor : 2 sampai dengan Nomor 8 / Tanggultlare yang telah dilepaskan dengan Akte Pelepasan Hak dari Notaris Darmawan Setiyanto, SH tanggal 16 April 2001 Nomor 13, Nomor 14, Nomor 15, Nomor 16, Nomor 17, Nomor 18, Nomor 19, tanpa mempermasalahkan lelang dimaksud.

Dari permasalahan sebagaimana tersebut diatas, akan penulis analisa dengan berpedoman pada teori yang telah dikemukakan, dalam tinjauan pustaka,

namun sebelum menganalisa pokok permasalahan sebagaimana dikemukakan dalam sub bab ini, akan penulis analisis mulai dari pemberian Hipotik ( Hak Tanggungan ), lelang, balik nama hak atas tanah yang diperoleh dari lelang dan baru pada pokok permasalahan.

Hal tersebut merupakan suatu rangkaian yang tidak dapat dipisahkan dalam penulisan tesis ini.

### **Pemberian Hipotik ( Hak Tanggungan ).**

Pemberian Hipotik ( Hak Tanggungan ) pada kasus tersebut, terdiri atas 3 ( tiga ) tahapan, yaitu tahap perjanjian pemberian kredit, tahap pemberian Hipotik ( Hak Tanggungan ) dan tahap pendaftaran Hipotik.

Kondisi sekarang dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdiri atas 2 ( dua ) tahapan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan perjanjian kredit dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

### **Tahap Pertama.**

Hipotik merupakan suatu hak aksesoir, dan baru timbul setelah adanya perjanjian pokok yang mensyaratkan tanah sebagai jaminan pelunasan kreditnya. Yang dimaksud perjanjian pokok atau obligatoir adalah perjanjian kredit antara pemberi kredit yang biasanya adalah bank dengan calon penerima kredit atau debitor yang merupakan perjanjian dasar.

Bentuk daripada perjanjian dasar ini bebas artinya tidak mensyaratkan mempergunakan bentuk tertentu, bisa dengan akte otentik ( notarial ) dan bisa dibawah tangan , seperti perjanjian kredit tanggal 13 – 6 – 1990 Nomor 22/30/WPC, antara PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro dengan PT. Bangun Kerta Supra, berkedudukan di Jakarta.

Dalam praktek perbankan biasanya dipergunakan formulir standar yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pemberi kredit, sehingga pihak debitor tinggal mengisinya dan dengan ditandatanganinya formulir tersebut, maka berarti persetujuan tertulispun telah disepakati, dengan berbagai persyaratan yang melekat didalamnya.

#### **Tahap Kedua.**

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa setiap perbuatan hukum yang menyangkut tanah, termasuk meminjam uang dengan tanah sebagai jaminannya / tanggungan, harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, berbeda dengan tahap perjanjian pemberian kredit yang tidak mensyaratkan mempergunakan bentuk tertentu, maka pada tahap kedua ini, perjanjian harus dibuktikan dengan akta PPAT yang bentuknya tertentu yang ditetapkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989.

Sekarang dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bentuk

akta PPAT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Pada prinsipnya pemberian Hipotik ( Hak Tanggungan ) harus dihadiri sendiri oleh Pemberi Hipotik, sebagai yang berhak atas obyek hipotik, namun apabila tidak bisa hadir dapat memberikan Surat Kuasa Memasang Hipotik ( SKMH ) yang dibuat dengan akta otentik ( Pasal 1171 ayat ( 1 ) KUH Perdata ).

Yang dimaksud disini adalah akta notaris, bukan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ), ada minut dan grosse sebagai salinannya.

Hal ini sangat berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 15 ayat ( 1 ) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan ( SKMHT ) bisa dibuat oleh Notaris atau PPAT. Dibuat sebanyak 2 ( dua ) lembar, semuanya asli ( “ in originali “ ) ditanda tangani pemberi, penerima kuasa, 2 ( dua ) orang saksi dan notaris/PPAT yang membuatnya. Selembar disimpan di Kantor Notaris/PPAT yang bersangkutan dan lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT nya.

SKMH yang berlaku pada masa berlakunya ketentuan hipotik diatur dalam Buku II KUH Perdata, tidak ada batasannya masa berlakunya, kapan harus ditindak lanjuti dengan pembuatan Akte Hipotik



Pembebanan secara nyata dengan menempuh prosedur sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ( sekarang Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), baru dilakukan oleh pihak kreditor apabila ada tanda-tanda debitor akan cidera janji / wanprestasi / tidak memenuhi kewajibannya, hal ini dapat dibuktikan dengan kronologis kasus seperti telah penulis telah kemukakan diatas.

SKMH oleh PT. Bangun Kerta Supra telah diberikan kepada PT.Bank Bumi Daya ( Persero) cabang Jakarta Cik Ditiro dengan akta Nomor : 73 yang dibuat oleh Abdoellah Hamidy Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta tanggal 28 Juni 1990, kurang lebih 15 ( lima belas ) bulan kemudian yaitu baru pada tanggal 10 September 1991 ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Hipotik Nomor : 03 / Akt / Hipotik / IX / 1991 setelah ada tanda-tanda PT.Bangun Kerta Supra, tidak memenuhi kewajibannya.

Banyak kreditor telah merasa cukup aman apabila telah memegang Surat Kuasa Memasang Hipotik atau SKMH saja, dengan alasan klasik, yaitu :

- a. bonafiditas debitor.
- b. kredit yang diberikan tidak terlalu besar dengan jangka waktu yang pendek pula, serta
- c. sulit dan mahal proses pembebanan secara nyata.

Dalam hal PT. Bangun Kerta Supra ( Debitor ) tidak ingkar janji, PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro diuntungkan karena biaya

untuk keperluan pembebanan yang telah dipungut dari debitor baik biaya keperluan pembuatan Akta Hipotik dan pendaftarannya tidak dipergunakan, namun sebaliknya apabila cidera janji atau bahkan bisa juga dengan membuat laporan palsu kepada polisi bahwa sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare karena telah hilang padahal tidak hilang, kemudian diterbitkan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan setempat dan selanjutnya dijaminan lagi ke Bank yang lain dengan pemasangan Hipotik secara nyata / Hak Tanggungan, maka kreditor yang memegang sertipikat asli dan SKMH dirugikan, sebab SKMH :

- a. tidak mempunyai nilai jaminan yang kuat, karena tidak mempunyai preferensi;
- b. tidak memenuhi azas spesialisasi dan publisitas untuk memberikan kepastian hukum;
- c. tidak memperlancar pelaksanaan eksekusinya sehingga dapat merugikan pihak kreditor;
- d. dan lain-lain.

Hal ini sangat berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan yang diatur didalam UUHT, SKMHT itu ada batas waktunya. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar ( bersertipikat ) wajib diikuti dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan ( Pasal 15 ayat 3 UUHT ).

Sedang untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan ( Pasal 15 ayat 3 UUHT ). Apabila ketentuan waktu sebagaimana tersebut diatas tidak diikuti dengan pembuatan APHT, maka SKMHT batal demi hukum ( Pasal 15 ayat 6 UUHT ).

Sebagai pengecualian, SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Ka BPN Nomor 4 Tahun 1996, seperti Surat Kuasa memberikan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut berlaku sampai masa berlakunya perjanjian pokok

PPAT sebelum membuat Akte Hipotik pada masa itu, tidak ada suatu keharusan untuk melakukan penelitian kepada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian hak atas tanah dengan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.

Pada masa itu sesuai pasal 22 ayat 1 PP 10 Tahun 1961, untuk hak atas tanah yang sudah dibukukan ( disertipikatkan ), maka PPAT dapat menolak membuat Akta yang dimaksud pasal 19 jika :

- a. permintaan tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanahnya obyek perjanjian, masih dalam perselisihan;
- c. tidak disertai surat bukti pembayaran bea pendaftaran.

Sedangkan pada masa berlakunya UUHT dengan peraturan pelaksanaannya PP 24 Tahun 1997 Jo. PMNA/Ka.BPN 3 Tahun 1997, ada suatu kewajiban melakukan itu dan hasilnya ada kemungkinan seperti telah dijelaskan dimuka.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ( sertifikat palsu ) atau data yang dimuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan.

### **Tahap Ketiga.**

Yaitu tahap pendaftaran, setelah Akta Hipotik ( Akta Pemberian Hak Tanggungan ) selesai pada masa itu sesuai Pasal 22 ayat ( 3 ) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1991 ( sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ) Akta Hipotik tersebut beserta sertifikat dan warkah lainnya yang diperlukan PPAT, segera disampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam Buku Tanah. Agar dipenuhi syarat publisitas, karena dengan selesainya Akta Hipotik ( Akta Pemberian Hak Tanggungan ) dihadapan PPAT, baru ditemui syarat specialitas.

Ketentuan ini tidak jelas, dalam kurun waktu berapa lama sejak akta itu dibuat harus dilaporkan dan siapa diwajibkan menyampaikan itu. Hal ini dapat dicermati dari kata “ segera “ dalam pasal 22 ayat ( 3 ) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kata “ dapat “ pula diberikan sendiri oleh

yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa ia memberikan tanda penerimaan kepada pejabat.

Hanya dalam soal “ kelahiran “, Hipotik, Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 juncto Pasal 14 ayat ( 4 ) Undang – Undang Nomor 16 Tahun 1985, itu tegas, yaitu dengan selesainya dibuatnya tanggal Buku Tanah Hipotik yang ditetapkan hari ke 7 ( tujuh ) sejak diterimanya surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, maka secara hukum Hipotik tersebut dinyatakan lahir.

Yang dimaksud ketentuan 7 ( tujuh ) hari tersebut harus ditafsirkan sejak didaftarkan berkas-berkas pembebanan yang bersangkutan pada D.I. 301 yaitu suatu daftar administrasi yang dipergunakan untuk mendaftar permohonan penerbitan sertifikat dan lain-lain. Jadi bukan 7 ( tujuh ) hari sejak orang tersebut datang ke Kantor Pertanahan. Sebab belum tentu berkas yang disampaikan pada waktu itu telah memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Dalam kasus kelahiran Sertipikat Hipotik Nomor : 123 / Hip / 1991 atas nama yang berpiutang PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) berkedudukan di Jakarta dan atas nama yang berhutang PT. Bangun Kerta Supra, berkedudukan di Jakarta, bahwa buku tanah selesai dibuat / dibukukan tanggal 3 Oktober 1991, pada waktu itu Daftar Isian 301 tercatat tanggal 27 September 1991, dan dengan demikian kelahirannya tepat waktu.

Hal ini sangat berbeda dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disamping mengatur secara tegas kewajiban PPAT untuk segera menyampaikan Akta Hak Tanggungan, Sertipikat hak atas tanah dan warkah pendukungnya selambat-lambatnya 7 ( tujuh ) hari kerja setelah penandatanganan APHT, juga ditetapkan secara pasti kelahiran Hak Tanggungan yaitu tanggal hari ke 7 ( tujuh ) sejak penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ke 7 ( tujuh ) itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari berikutnya.

Kepastian mengenai saat lahirnya Hipotik ( Hak Tanggungan ) adalah penting mengingat didalam Hipotik dikenal adanya tingkatan Hipotik. Pemegang Hipotik pertama mempunyai wewenang melebihi pemegang Hipotik lainnya yaitu antara lain :

- a. mempunyai hak untuk lebih didahulukan dalam pembayaran piutangnya ( preferensi ) dari pada pemegang Hipotik lainnya.
- b. Membuat janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan sebagainya.

Demikian pula pemegang Hipotik kedua, mempunyai preferensi terhadap pemegang Hipotik ketiga dan seterusnya. Demikian juga jika Hipotik / Hak Tanggungan sudah didaftarkan, kedudukan kreditor sebagai pemegang Hipotik / Hak Tanggungan tidak terpengaruh oleh adanya sita jaminan yang diletakkan kemudian. Tetapi apabila sita jaminan diletakkan sebelum tanggal hari ke 7 ( tujuh ), Hipotik / Hak Tanggungan tidak dapat didaftar, karena Hipotik /

Hak Tanggungan tidak lagi diperbolehkan melakukan perbuatan hukum mengenai obyek Hipotik / Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam kasus permasalahan yang penulis teliti, hanya ada Hipotik Peringkat Pertama dan dengan demikian hak preferensi hanya ada pada PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro. Setelah Hipotik itu selesai didaftarkan, sertipikat Hipotik Nomor 128/Hip/91 dan sertipikat hak atas tanah yaitu sertipikat Hak Guna Usaha Nomor : 1 Desa Tanggultlare oleh Kantor Pertanahan diserahkan kepada PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro, padahal kalau dicermati dalam Akta Hipotik Nomor 03/Akt/Hipotik/IX/1991 tanggal 10 September 1991 sebagai bagian dari Sertipikat Hipotik tersebut, tidak ada janji bahwa sertipakat Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare diserahkan kepada PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro.

Keberadaan sertipikat hak atas tanah pada waktu itu ada pada PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro adalah untuk kepentingan pemberian Hipotik, agar adanya Hipotik bisa dicatat didalam Buku Tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanahnya.

Dengan dikuasainya sertipikat hak atas tanah oleh PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro, maka jika PT. Bangun Kerta Supra wanprestasi akan mudah melaksanakan eksekusinya.

Dalam batas tertentu debitor akan dirugikan, misalnya akan menghipotikkan lagi tanahnya untuk jaminan hutang bagi kreditor lainnya dan sebagainya, yang memang dimungkinkan oleh hukum. Agar kepentingan kedua belah pihak dapat terpenuhi dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, dinyatakan bahwa kreditor dapat menguasai sertipikat hak atas tanah yang telah dibebani, sepanjang telah mendapat persetujuan dari pihak debitor / pemegang haknya.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal tersebut tegas-tegas diatur setelah didaftarkan Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada Kreditor dan Sertipikat Hak Atas Tanahnya diserahkan kepada debitor, kecuali kalau diperjanjikan lain.

#### **Lelang.**

Sebagaimana telah penulis kemukakan dalam kronologis permasalahan, PT. Bank Bumi Daya ( PT. Bank Mandiri (Persero ) Cabang Jakarta Tjik Ditiro, sebagai kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang telah disalurkan kepada PT. Bangun Kerta Supra, berkedudukan di Jakarta sebagai debitor telah diupayakan berbagai cara baik secara intern maupun ekstern.

Cara intern tersebut yaitu dengan berulang kali memperingatkan kepada PT. Bangun Kerta Supra untuk menyelesaikan kewajiban secara lisan maupun



secara tertulis dan terakhir dengan Surat Peringatan Nomor JCD/338/KR, tanggal 2 Desember 1983, akan tetapi tidak juga memenuhi kewajibannya dengan berbagai alasan. Oleh karena itu PT. Bank Bumi Daya ( PT. Bank Mandiri ( Persero ) ) menyerahkan penagihan piutang tersebut kepada Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara ( KP3N ) wilayah III Jakarta ( sekarang Kepala Seksi Piutang Negara kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ) dengan pertimbangan alamat debitor ada di Jakarta.

Hal tersebut sejalan atau sesuai dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960, yang mewajibkan kepada mereka yang mempunyai piutang macet untuk menyerahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara.

Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang dan lelang. Penyerah piutang / kreditor dan pengguna jasa lelang dapat berasal dari bank-bank Pemerintah, instansi Pemerintah Pusat/Daerah, Badan Usaha Milik Negara / Badan Usaha Milik Daerah, Non Bank seperti PT. PLN ( Persero ) dan PT. Telkom ( Persero ).

Piutang macet yang diserahkan oleh Bank-bank Pemerintah ada yang menggunakan barang jaminan yang bisa dijual sehingga apabila terjadi kemacetan piutang dapat dijual untuk pelunasan hutangnya dan ada yang menggunakan barang jaminan akan tetapi apabila terjadi kemacetan dalam membayar

hutangnya, barang jaminan tersebut tidak dapat dijual seperti kredit Pegawai Negeri Sipil yang menggunakan surat keputusan yang menyangkut kepegawaian.

Piutang yang dimiliki oleh Instansi Pemerintah Pusat / Daerah seperti Ikatan Dinas Pegawai Negeri Sipil untuk tugas belajar dalam waktu tertentu dengan harapan setelah Pegawai Negeri Sipil diharapkan kembali ketempat asalnya, akan tetapi Pegawai Negeri Sipil yang bersangkutan tidak mau kembali dan bahkan memohon berhenti sebagai Pegawai Negeri Sipil dan kepadanya dapat dilakukan tuntutan ganti rugi.

Sedang piutang macet yang dimiliki oleh non bank seperti PT. PLN ( Persero ) dan PT. Telkom ( Persero ) adalah tunggakan Rekening Telephon atau Rekening Listrik.

Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dalam hal ini Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, merupakan penyelenggara wewenang Panitia Urusan Piutang Negara ( PUPN ), wewenang tersebut adalah antara lain memblokir, menyita dan melelang barang jaminan. Namun demikian walaupun sifatnya “ wajib, menurut penjelasan Kepala Seksi Pengurusan Piutang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, ada juga Bank Pemerintah yang tidak menyerahkan kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ), melainkan kepada Pengadilan Negeri terutama kalau ada perselisihan mengenai perjanjian kreditnya, besarnya hutang yang harus dibayar kepada pemberi kredit, tentu saja dalam masalah ini akan memakan waktu yang panjang

karena putusan tersebut bisa juga sampai ke Mahkamah Agung dan memerlukan biaya yang tidak sedikit.

Dan apabila terpaksa diperlukan penjualan barang jaminan karena pembayaran hutangnya belum cukup, maka penjualan barang jaminan tetap melalui pelelangan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Pelanggaran ketentuan ini, secara tertulis belum ada aturannya. Adapun alasan penyerahan piutang negara kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ( KP2LN ), karena penyelesaiannya cepat dan bagi penyerah piutang hanya dikenakan biaya administrasi Panitia Urusan Piutang Negara, yang besarnya bervariasi dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. 1 % ( satu persen ) dari hutang pokok jika hutang dilunasi kurang dari 3 ( tiga ) bulan sejak dikeluarkan SP3N;
- b. 10 % ( sepuluh persen ) dari jumlah hutang pokok, jika lebih dari 3 ( tiga ) bulan sejak dikeluarkan SP3N;
- c. 2½ % ( dua setengah persen ) dari sisa hutang, jika piutang negara tersebut ditarik kembali oleh penyerah piutang.

Usaha / Kegiatan yang dilakukan KP3N ( sekarang KP2LN ) setelah menerima penyerahan piutang adalah :

- a. memanggil debitor untuk dimintai keterangannya ( wawancara ) mengenai cara-cara penyelesaian utang;

- b. apabila mereka datang hasilnya dituangkan dalam Pernyataan Bersama dan apabila tidak datang diterbitkan Penetapan Jumlah Piutang Negara ( PJPN );
- c. surat paksa;
- d. sita barang jaminan
- e. eksekusi lelang barang jaminan.

Dalam setiap tahapan usaha / kegiatan sebagaimana tersebut diatas, penagihan yang dilakukan oleh KP2LN, Debitor dapat melakukan pelunasan pembayaran hutang dan bahkan dalam satu detik sebelum dilaksanakan suatu pelelangan, menurut penjelasan Kepala Seksi Piutang pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara debitor dapat melunasi hutangnya. Dengan demikian penyerahan piutang kepada KP2LN, tidak selalu berakhir dengan penjualan melalui lelang, lelang merupakan upaya terakhir apabila usaha-usaha sebagaimana tersebut diatas tidak dapat berhasil dan barang jaminan dapat dijual.

Dalam kasus yang penulis teliti, PT. Bangun Kerta Supra mempunyai hutang kepada Negara cq PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang Jakarta Cik Ditiro sebesar sebagaimana telah penulis sebutkan diatas dengan barang jaminan berupa sebidang tanah Hak Guna Usaha Nomor 1 / Desa Tanggultlare yang telah dibeban Hipotik, Sertipikat Hipotik Nomor 128/Hip/91 berkepala DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan oleh karena dengan berbagai usaha baik yang dilakukan oleh PT. Bank Bumi Daya ( Persero ) Cabang

Jakarta Cik Ditiro maupun oleh Kantor Lelang Negara Kota Semarang ( sekarang KP2LN ) ternyata mereka tidak bisa mengembalikan kreditnya akhirnya Hak Guna Usaha tersebut disita dan berlanjut dengan suatu pelelangan ( Risalah Lelang Nomor 371/2000 Tanggal 7 Desember 2000 ) .

Pelelangan ( penjualan ) ini dilakukan untuk memenuhi bunyi Surat Paksa yang dikeluarkan oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta Nomor : SP-2054/PUPNW.III/1995 tanggal 13 Januari 1995, yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, yang isinya antara lain memerintahkan PT. Bangun Kerta Supra / Mulyadi Budiman cs untuk segera membayar hutangnya kepada Negara cq. PT. BBD (Persero) Cabang Jakarta Cik Ditiro sejumlah Rp. 469.293.310,22 ( Empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus sepuluh rupiah dua puluh dua sen ) dalam waktu satu kali dua puluh empat jam setelah pemberitahuan Surat Paksa.

Dengan demikian pelelangan tersebut bukan didasarkan atas irah-irah yang terdapat dalam Sertipikat Hipotik melainkan irah-irah yang terdapat dalam Surat Paksa.

Surat Paksa maupun Sertipikat Hipotik dengan irah-irah seperti tersebut diatas, sama-sama dipersamakan dengan keputusan hakim dalam perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Perbedaananya Surat Paksa diatur dalam Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan

Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002 sedangkan Sertipikat Hipotik diatur didalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961, sekarang Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Kembali ke masalah pelelangan khususnya dengan obyek hak atas tanah tersebut sebagaimana dikemukakan dalam BAB I yang melibatkan instansi Badan Pertanahan Nasional baik sebelum maupun setelah pelelangan dan Kantor Pelayanan Pajak. Keterlibatan Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan sebelum dilaksanakan lelang dapat penulis tunjukkan pada pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa selambat-lambatnya tiga hari sebelum sesuatu hak atas tanah di lelang di muka umum, maka Kepala Kantor Lelang ( sekarang KP2LN ) harus minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Sekarang sesuai Pasal 41 ayat ( 2 ) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, SKPT harus diminta selambat-lambatnya 7 ( tujuh ) hari sebelum lelang dilaksanakan. SKPT itu memuat informasi mengenai :

- a. Letak tanahnya;
- b. Jenis haknya / status tanahnya;
- c. Nama pemegang haknya;
- d. Catatan yang ada pada hak atas tanahnya, seperti Hak Tanggungan, Sita dan sebagainya;
- e. Keterangan untuk apa SKPT tersebut;

f. Nama pemohon SKPT.

Sedangkan keterlibatan Kantor Pertanahan setelah pelelangan adalah melaksanakan penghapusan Hipotik dan pendaftaran peralihan hak. Keterlibatan Kantor Pelayanan Pajak adalah berkaitan dengan masalah perpajakan seperti Pph dan BPHT.

### **Pendaftaran Baliknama**

Sebagaimana telah penulis kemukakan dalam kronologis permasalahan bahwa Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra berkedudukan di Jakarta yang dibebani Hipotek/ Hak Tanggungan Peringkat Pertama, sertifikat Hipotek/ Hak Tanggungan Nomor 128/ Hip/ 91 pada PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Jakarta Cik Ditiro (sekarang PT. Bank Mandiri) setelah dilakukan penghapusan/ roya Hipotek/ Hak Tanggungan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 371/ 2000 tanggal 7 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Sri Widayanti, Pejabat Lelang pada Kantor Lelang, (sekarang KP2LN) Kota Semarang, pada tanggal 20 Desember Tahun 2000 kemudian dilakukan pemecahan habis/ sempurna langsung atas nama pemenang lelang sebagaimana diuraikan di atas.

Terhadap penghapusan/ Roya Hipotek/ Hak Tanggungan dan pemecahan itu sendiri penulis analisis berdasarkan teori yang telah dikemukakan dalam tinjauan pustaka sebagai berikut.

- \* Mengenai penghapusan/ Roya Hipotek/ Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare

Dalam Risalah Lelang Nomor 371/ 2000 Tanggal 7 Desember 2000, dijelaskan bahwa PT. Bangun Kerta Supra sebagai debitur telah mempunyai hutang pokok ditambah biaya administrasi PUPN sebesar Rp. 469.293.310,00,- (Empat ratus enam puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus sepuluh rupiah)

Barang jaminan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare hanya laku dijual melalui pelelangan sebesar Rp. 210.000.000,00,- (Dua ratus sepuluh juta rupiah) dan dengan demikian PT. Bangun Kerta Supra masih mempunyai hutang kepada PT. Bank Bumi Daya (Persero cabang Jakarta Cik Ditiro sebesar Rp. 259.293.310,00,- ( Dua ratus lima puluh sembilan juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu tiga ratus sepuluh rupiah).

Berkenaan masalah ini menurut penjelasan Wildan AF, SE, Kepala Seksi Piutang Negara pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kota Semarang diterbitkan Surat Keputusan Tentang Piutang Negara untuk sementara belum dapat ditagih. Namun demikian Risalah Lelang tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk menghapus/ meroya Hipotek/ Hak Tanggungan, klasula ini dapat dibaca dalam risalah yang menyatakan : “ Risalah lelang ini berlaku juga sebagai roya terhadap sertipikat Hipotek yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE TUHANAN YANG MAHA ESA



yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tanggal 3 Oktober 1991 Nomor 128/ Hip/ 91, dan Akta Hipotek Nomor 08/ Akt/ Hipotek/ IX/ 91 yang dibuat dihadapan Doctorandus Mustapa, Camat / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Kedung pada tanggal 10 September 1991 “.

Penghapusan/ Roya Hipotek/ Hak Tanggungan dengan dasar Risalah Lelang ini dapat dikategorikan dengan hapusnya Hipotek / Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 UUHT juncto pasal 122 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

- \* Pemecahan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare berdasarkan Risalah Lelang tanggal 7 Desember Tahun 2000 Nomor 371 Tahun 2000.

Seharusnya tidak langsung demikian, demi tetap terpeliharanya catur tertib di bidang pertanahan yaitu :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Akan tetapi terlebih dahulu dilakukan pendaftaran baliknama terlebih dahulu dengan Risalah Lelang ke atas nama pembeli lelang, Haji Suwarno, Dkk ( 7 orang) sebagai kepemilikan bersama ( pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri

Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997), baru kemudian dilakukan pemecahan (pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Untuk dapat dilakukan pemecahan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare, pemegang hak tersebut Haji Suwarno Dkk (7 orang) harus mengajukan izin terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, mengingat Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999 dilihat dari luasannya pemberian haknya/ izin peralihan haknya menjadi wewenang Kepala Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah.

Sebagaimana penulis kemukakan dalam uraian terdahulu Risalah Lelang disamping berfungsi untuk menghapus/ meroya Hipotek/ Hak Tanggungan, bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membalik nama Hak Guna Usaha, sama dengan Akta PPAT dalam pendaftaran peralihan hak biasa sebagai Akta transport. Dengan demikian Risalah menjadi sangat penting sekali karena mempunyai kekuatan pembuktian secara formal maupun material.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam Risalah Lelang tanggal 7 Desember 2000 Nomor 371/ 2000, telah dicantumkan secara jelas identitas

pembeli lelang, Haji Suwarno Dkk (7 orang) , karena dalam UUPA telah ditetapkan syarat-syarat yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha.

Menurut penjelasan Insinyur Jati Darsono Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pendaftaran baliknama tidak dilaksanakan lebih dahulu tapi langsung pemecahan, karena sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, ijin hanya diperlukan kalau dalam sertifikatnya dicantumkan klasula itu dan memang dalam sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultalre klasula itu tidak ada. Seharusnya bukan ketentuan itu saja yang harus diperhatikan tetapi juga Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 juncto Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/ Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Sebagai akibatnya perlunya pengawasan dan pengendalian Pemerintah kepada Orang/ Badan Hukum sebagai pemegang Hak Guna Usaha tidak diperhatikan oleh Kepala Kantor Jepara dan telah terjadi Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagaimana telah dalam UUPA yaitu Hak Guna Usaha Nomor 2/ Desa Tanggultlare atas nama Haji Suwarno dengan luas hanya 43.850 M2 ( Empat puluh tiga ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atau 4,3850 Hektar, kurang dari 5 Hektar.

Pelanggaran ini ternyata tidak ada sangsi hukum kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, bahkan pelanggaran itu diikuti oleh Darmawan Setijanto, Sarjana Hukum, Notaris di Jepara yang sekaligus sebagai PPAT.

Sebagai PPAT mereka adalah pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Pelanggaran yang dilakukan Darmawan Setijanto, Sarjana Hukum sebagai Notaris adalah mereka telah melakukan pembuatan akta pelepasan hak tanggal 16 april 2001 Nomor 13 sampai 19, dengan obyek tanah Hak Guna Usaha Nomor 2/ Desa Tanggultlare dari Haji Suwarno Dkk (7 orang) kepada Sri ayu Kusumawardani Dkk (7 orang) tanpa terlebih dahulu mendapat ijin dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah .

Permasalahan Hak Guna Usaha Nomor/ Desa Tanggultlare yang dibebani Hipotek/ Hak Tanggungan, yang kemudian disita, dilelang, dipecah-pecah dan dilepaskan haknya dengan maksud dimohon kembali dengan Hak Milik, oleh Sri Ayu Kusuwardani Dkk (7 Orang) tanpa adanya ijin dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah terlebih Dahulu / Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai mana telah penulis kemukakan dalam uraian terdahulu kemudian diteruskan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat Keputusannya Nomor 8-V.B- 2004 tanggal 10 Maret 2004 tentang Persetujuan Pelepasan Hak Guna Usaha atas tanah terletak di Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah, memutuskan antara lain :

**PERTAMA : Menyetujui pelepasan Hak Guna Usaha atas nama sebagai berikut :**

1. Haji Suwarno, Hak Guna Usaha Nomor 2/ Desa Tanggultlare, seluas 43,850 M2;
2. Haji Arifin Mubaroq, Hak Guna Usaha Nomor 3/ Desa Tanggultlare, seluas 50.000 M2;
3. Nur Handratmo, S.W, Hak Guna Usaha Nomor 4/ Desa Tanggultlare, seluas 50.000 M2;
4. Kumalasari, Hak Guna Usaha Nomor 5/ Desa Tanggultlare, seluas 50.000 M2;
5. Aji Firmansyah, Hak Guna Usaha Nomor 6/ Desa Tanggultlare, seluas 50.000 M2;
6. Hajjah Ismawati, Hak Guna Usaha Nomor 7/ Desa Tanggultlare, seluas 50.000 M2;
7. Yuniar Sugrianti, Hak Guna Usaha Nomor 8/ Desa Tanggultlare, seluas 50.000 M2;

Atau seluruhnya 343.850 M2 (34,3850 Hektar) terletak di Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara Propinsi Jawa Tengah sebagaimana diuraikan masing-masing dalam akta pelepasan hak dari Notaris Darmawan Setijanto, SH tanggal 16 April 2001 Nomor 13 sampai dengan 19.

**KEDUA :** Menyatakan tanah bekas Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA keputusan ini, terhitung sejak tanggal pelepasan hak, dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan

selanjutnya akan dimohon Hak Milik oleh Sri Ayu Kusumawardani Dkk ( 7 Orang), sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku.

Dengan dasar keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut akhirnya Sri Ayu Kusumawardani Dkk ( 7 Orang ) mengajukan permohonan Hak Milik bekas Hak Guna Usaha Nomor 2 sampai dengan 8 Desa Tanggultlare yang asalnya dari Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Akhirnya permasalahan yang menyangkut Hak Guna Usaha Nomor 2 sampai dengan nomor 8 Desa Tanggultlare yang berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare, selesai dengan diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor SK: 002.7-520.1-150-33-2004 tanggal 12 April 2004 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Sri Ayu Kusumawardani Dkk ( 7 Orang ) atas tujuh bidang tanah di Kabupaten Jepara yang memutuskan antara lain memberikan kepada Sri Ayu Kusumawardani Dkk, Hak Milik atas tanah bekas Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud diatas.

- \* Setelah penullis kemukakan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, tiba saatnya penulis analisis permasalahan pertama dalam thesis ini tertuang dalam sub bab B.

Dari apa yang telah penulis kemukakan di atas dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 – V.B- 2004 tanggal 10 Maret 2004, ternyata tidak mempermasalahkan Lelang Eksekusi Barang Sitaan PUPN, khususnya Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare yang dibebani Hipotek, karena lelang tersebut adalah untuk merealisasikan Surat Paksa yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang dibuat oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta Nomor SP- 2054/ PUPNW. III/ 1995 tanggal 13 Januari 1995, yang mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti Keputusan Hakim dalam perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Kalau pelelangan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare dengan dasar Surat Paksa yang mempunyai irah-irah sebagaimana tersebut diatas yang dipersamakan dengan Keputusan Hakim dalam perkara perdata yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, harus minta ijin terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Tengah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka dimana letak kepastian hukumnya?.
- Kalau lelang eksekusi barang sitaan PUPN dengan obyek Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare, juga harus minta ijin terlebih dahulu kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, seperti halnya dengan peralihan

biasa melalui PPAT, maka akan terjadi suatu kejanggalan seolah-olah pemenang lelang sebelumnya sudah diketahui dan dengan sesuai pasal 99 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 calon penerima hak ( calon pembeli lelang ) harus membuat pernyataan yang menyatakan antara lain :

- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum pengusaan tanah menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
  - b. bahwa yang bersangkutan menyadari apabila dimaksud dalam huruf a tersebut tidak benar maka tanah kelebihan tersebut menjadi obyek landreform;
  - c. bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud diatas tidak benar;
- Dalam kaitannya permasalahannya penulis teliti, yang harus diperlukan adanya ijin namun tidak dimintakan ijin adalah pemecahan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare menjadi Hak Guna Usaha Nomor 2 samapai 8 Desa Tanggultlare.
  - Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare seharusnya dengan dasar Risalah Lelang didaftarkan peralihan haknya keatas nama pembeli lelang Haji Suwarno Dkk ( 7 Orang ), baru kemudian dilaksanakan pemecahan setelah mendapat ijin terlebih dahulu dari Kepala Kantor Wilayah Badan



Propinsi Jawa Tengah. Dan dengan demikian sesuai Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 540.1- 221, tanggal 29 Januari 2003, tanpa adanya ijin tersebut dapat dijadikan dasar untuk membatalkan Hak Guna Usaha tersebut, ketentuan ini sanksi hukumnya belum dilaksanakan secara konsekwen.

**C. Akibat hukum jika pembeli / pembeli bersama-sama tidak mendapat izin dari instansi yang berwenang untuk balik nama tanah yang dibeli dari lelang.**

Dari permasalahan yang telah penulis kemukakan di atas tanah Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra yang telah dibeli oleh H. Suwarno Dkk 7 (tujuh) orang dari lelang eksekusi berdasarkan risalah lelang Nomor 371/ 2000 tanggal 7 Desember 2000 dapat diketahui bahwa ijinj peralihan Hak Guna Usaha tersebut ternyata tidak diperlukan dan setelah itu tidak dilakukan pendaftaran balik nama terlebih dahulu ke atas namanya dengan dasar risalah lelang tersebut yang menurut pasal 41 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran balik nama, akan tetapi dilakukan pemecahan dengan dasar risalah lelang.

Dan dengan demikian telah terjadi suatu pelanggaran hukum atau kesalahan prosedur. Dalam hal dilakukan pendaftaran balik nama, maka sesuai pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah (PT. Bangun Kerta Supra ) dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- b. nama-nama pemegang hak yang baru (H. Suwarno dkk 7 orang) dituliskan pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan dan kemudian ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare dan daftar umum lainnya yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar penerima hak.

Apabila nama pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tulisan tinta hitam.

Namun demikian dalam hal pendaftaran baliknama ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, hukum telah memberikan jalan keluar sebagaimana tertuang dalam risalah lelang tanggal 7 Desember Tahun 2000 Nomor 371/ 2000, yaitu adanya klasula yang menyatakan :

Jika pembeli atau pembeli bersama-sama tersebut tidak mendapat ijin dari instansi yang berwenang untuk baliknama dari tanah yang dibelinya itu oleh karena sesuatu hal yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku syah, maka dengan ini penjual memberi kuasa penuh kepada pembeli dengan mendapat hak substitusi untuk mengalihkan haknya kepada mereka yang mendapat ijin dari pejabat yang berwenang atas nama penjual dalam urusan baliknama itu, dengan ketentuan bahwa pembayaran uang lelang yang telah dilunasinya itu tidak dapat dituntut kembali dan segala keuntungan atau kerugian menjadi hak dan tanggungan serta resiko dari pembeli sendiri.

Untuk itu sudah menjadi suatu keharusan pejabat lelang dituntut memahami benar-benar peraturan perundangan dibidang pertanahan dan harus dijelaskan kepada pembeli sehingga tidak merugikannya bila pendaftaran baliknamanya ditolak.

**D. Pelaksanaan eksekusi barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara, apabila sertifikatnya tidak dapat diserahkan atau ditarik mengingat adanya janji dimaksud Pasal 14 ayat (4) UUHT.**

Terhadap permasalahan ini, eksekusi barang sitaan PUPN berupa Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra tidak ada masalah, karena sejak awal sebelum dibuat Akta Hipotik/ akta pembebanan Hak Tanggungan sampai dengan didaftarkannya hipotik/ akta Hak Tanggungan, sertifikat Hak Guna Usaha tersebut telah dikuasai oleh PT. Bank Bumi Daya (Persero) Cabang Jakarta Cik Ditiro.

Sebenarnya kalau ditinjau isi dari Akta Hipotik Nomor 03/ AKT/ Hipotik/ IX/ 1991, tanggal 3 Oktober 1991, tidak terdapat suatu janji agar setelah didaftarkan sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra diserahkan kepada PT. Bank Bumi Daya Cabang Jakarta Cik Ditiro.

Namun demikian dalam lelang eksekusi, dalam hal sertifikat tidak dapat diserahkan atau tidak dapat ditarik dari debitur karena telah diperjanjikan sebelumnya sebagaimana tercantum dalam Akta Hipotik, pasal 41 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak melaksanakan lelang apabila mengenai tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) kepadanya tidak diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan

walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh pejabat lelang dari pemegang haknya.

Untuk pendaftaran peralihan haknya, harus disampaikan kepada Kepala Kantor disamping kutipan risalah lelang yang bersangkutan adalah dalam hal sertipikat tidak diserahkan kepada pembeli lelang, surat keterangan dari Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkansertipikat tersebut.

Selanjutnya penerima hak/ pemenang lelang mengajukan permohonan sertipikat pengganti kepada Kepala Kantor Pertanahan, adanya sertipikat pengganti tersebut dicatat dalam buku tanah kemudian dicatat peralihan haknya karena lelang dimaksud baru kemudian diumumkan dalam surat kabar atas biaya pemohon.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Peralihan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra yang telah dibebani Hipotik/ Hak Tanggungan melalui pelelangan khususnya lelang eksekusi sangat berbeda dengan peralihan Hak Guna Usaha melalui jual beli yang aktanya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mewajibkan sebelum aktanya dibuat pemegang hak atas tanah harus terlebih dahulu minta ijin kepada pejabat yang berwenang dengan menyebut alasan-alasannya, sedangkan lelang eksekusi Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare yang berdasarkan surat paksa berkepala “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ yang dibuat oleh Ketua Panitia Urusan Piutang Negara Wilayah III Jakarta Nomor SP. 2054/ PUPNW. III/ 1995 tanggal 31 Januari 1995 yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan dalam perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tidak diperlukan ijin untuk setiap perubahan penggunaan tanah dan setiap bentuk perbuatan hukum yang bermaksud mengalihkan hak tersebut baik seluruhnya maupun sebagian sesuai Undang-undang Nomor 28 Tahun 1996 Juncto Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Juncto Nomor 9 Tahun 1999.

Dengan demikian peralihan Hak Guna Usaha yang aktanya dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai “ Lex Generalis “, sedang peralihan Hak

Guna Usaha melalui lelang eksekusi sebagai “ Lex Specialis”, tidak diperlukan ijin peralihan hak.

Dalam kasus yang penulis teliti terhadap permasalahan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare, setelah lelang eksekusi yang harus dimintakan ijin peralihan hak terlebih dahulu adalah pemecahan Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa Tanggultlare menjadi Hak Guna Usaha Nomor 2 sampai dengan 8 Desa Tanggultlare dan pelepasan hak yang terjadi kemudian berdasarkan akta pelepasan hak nomor 13 sampai dengan 19 tanggal 16 April 2001 yang dibuat oleh Dharmawan Setiyanto, SH Notaris di Jepara.

2. Dari permasalahan kedua yang penulis teliti, Hak Guna Usaha Nomor 1/ Desa tanggultlare atas nama PT. Bangun Kerta Supra yang telah dibeli berdasarkan risalah lelang Nomor 371/ 2000 tanggal 7 Desember 2000 oleh H. Suwarsono Dkk 7 (tujuh) orang, ternyata tidak dilakukan pendaftaran baliknama melainkan dengan pemecahan.

Namun demikian dalam hal diajukan pendaftaran baliknama seandainya H. Suwarno Dkk 7 (tujuh) orang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Guna Usaha misalnya sebagai orang asing atau dibeli oleh suatu badan hukum akan tetapi ternyata telah memiliki Hak Guna Usaha luasnya lebih dari yang ditentukan sehingga pendaftarannya ditolak, maka sesuai dengan risalah lelang tersebut pembeli atau pembeli bersama-sama telah diberikan kuasa dengan hak substitusi untuk menjual kepada pihak lain dengan segala resikonya artinya tidak dapat terjual dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, maka segala pembayaran yang telah dikeluarkan tidak dapat ditarik dan terhadap tanah tersebut kemudian menjadi gugur.

Kepada mereka tetap diberi hak untuk dapat memiliki tanah tersebut, misalnya dengan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan.

3. Lelang tetap dapat dilaksanakan dan untuk pendaftaran baliknamanya juga dapat dilaksanakan dengan terlebih dahulu pembeli lelang mengajukan penerbitan sertipikat pengganti dan kemudian dengan risalah lelang dilakukan pendaftaran baliknama dan dengan adanya sertipikat pengganti diumumkan dalam surat kabar atas biaya pemohon.

#### **B. Saran.**

1. Dalam setiap pendaftaran Hipotik/ Hak Taggungan hendaknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tidak secara memberikan sertipikat hak atas tanahnya kepada kreditor agar dilihat Akta Hipotiknya/ Akta Pemberian Hak Taggungan, diperjanjikan atau tidak.

Kalau diperjanjikan sertipikat hak atas tanah diserahkan juga kepada kreditor dan sebaliknya apabila tidak diperjanjikan diserahkan kepada debitor.

2. Perlu adanya koordinasi dan saling memberikan informasi mengenai perkembangan dibidang pertanahan dan pelelangan antara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dengan Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kota Semarang sehingga ada persepsi yang sama masyarakat yang memerlukan pelayanan tidak dirugikan.
3. Memberikan sanksi yang tegas kepada pejabat yang melaksanakan tugasnya tidak mengindahkan peraturan yang berlaku sehingga merugikan masyarakat baik waktu maupun finansial.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

AP. Parlindungan, Komentar Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 / 9 April 1996 / LN No. 42) & Sejarah Terbentuknya.

Mandar Maju, Bandung, 1996.

-----, Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung

-----, Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mandar Maju, Bandung, 1991.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jilid I, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, 2003.

-----, Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah), Penerbi Djambatan, Jakarta, 2002.

Chidir Ali, Badan Hukum, Alumni, Bandung, Cetakan Kedua, 1991.

Effendi Perangin Angin, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit.  
CV. Rajawali, Jakarta, 1999.

Eugenia Liliawati Mujiono dan Amin Widjaja Tunggal, Eksekusi Groose Akta Hipotek Oleh Bank, Rineka Cipta, Jakarta, 1986.

GHS, Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1982.

Hadi Setia Tunggal, Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya.  
Harvarindo, Jakarta, 1999.



H. Rochmat Soemitro, Peraturan-peraturan dan Instruksi Lelang. PT. Eresco, Bandung, 1987.

Ignatius Ridwan Widyadharma, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996.

J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

-----, Hukum Jaminan. Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanah Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

-----, Hukum Jaminan. Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanah Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Mariam Darus Badruizaman, Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Mandar Maju, 2004.

-----, Perjanjian Kredit Bank, Citra Aditya Bakti, Getakan IV, 1991,

Yahya Harahap, Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Coaservatoir Beslag, Bandung, 1987,

Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1997.

R. Ali Rido, Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan Wakaf Alumni, Bandung, Jakarta, 1989.

R. Subekti, Kamus Hukum, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1989.

S. Nasution dan M. Thomas, Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Disertasi, Makalah., PT. Bumi Aksara, Jakarta, 1988.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hak Jaminan Atas Tanah, Liberty Yogyakarta, 1981.

Sugiyono, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, 2002.

Sutan Remy Sjahdeini, Hukum; Kepailitan memahami Faillissementsverordening Juncto Undang-Undang No. 4 Tahun 1998, Grafiti, Jakarta, 2002.

T. Boestomi, Hukum Perdata dan Hukum Tata Usaha Negara dalam Teori & Praktek, Alumni, Bandung, 1994.

Wildan Suyuthi, Sita dan Eksekusi Praktek Kejaksaan Pengadilan, PT. Tatanusa, Jakarta, 2004.

#### **Peraturan Undang-undang :**

1. Undang-undang Dasar 1945.
2. TAP MPR-RI No. IX / NPR / 2001 Tentang Pembaharuan Agraria dan Sumber Daya Alam.
3. kita Undang-undang Hukum Dagang.
4. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
5. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 Tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan.
6. Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1954 dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956.

7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
8. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
9. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.
10. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.
11. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun.
13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
14. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
15. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
16. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
17. Peraturan Menteri Negara Agraria I Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
18. Instruksi Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayaann Masyarakat di Bidang Pertanahan.